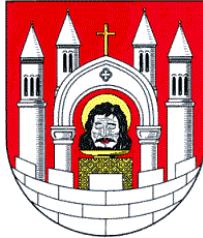


# Stadt Merseburg



## Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Freizeit und Erholung Rischmühleninsel“

---

### Teil B - Textliche Festsetzungen

Vorentwurf - Mai 2026

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 16 BauNVO)**

Das Baugebiet wird als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung (§ 10 BauNVO) und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bootseinsatzstelle (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

#### **Baugebiet Sondergebiet Freizeit und Erholung (SO F/E)**

Es erfolgt eine Gliederung in 3 Teilgebiete.

Darin sind generell zulässig:

- Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr, die ausschließlich dem Nutzungszweck zuzuordnen sind

#### **Teilgebiet SO-1: Freizeit und Erholung**

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen von motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans), Wohnwagen und das jeweils zugehörige Kraftfahrzeug. Der jeweilige Standplatz ist vollständig als Scherrasen auszubilden.
- Es sind maximal 23 Standplätze mit je maximal 80 m<sup>2</sup> Flächenbedarf zulässig. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
- Anstelle von 4 Standplätzen ist die Anlage einer Veranstaltungswiese mit einer Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Campingplätze (Aufstellen von Zelten) und das jeweilig zugehörige Kraftfahrzeug. Der jeweilige Campingplatz ist als Scherrasen auszubilden.
- Es sind maximal 20 Campingplätze mit je maximal 120 m<sup>2</sup> Flächenbedarf zulässig.
- Bei erhöhtem Bedarf sind bis zu 3 Zelte pro Campingplatz (XXL) zulässig.
- Des Weiteren ist die Anlage einer Camperwiese mit einer Flächengröße von maximal 700 m<sup>2</sup> Flächengröße zulässig.

#### **Teilgebiet SO-2: Freizeit und Erholung**

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen von motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans), Wohnwagen und das jeweils zugehörige Kraftfahrzeug.
- Der jeweilige Standplatz ist mindestens hälftig als Scherrasen auszubilden. Die verbleibende Fläche des Standplatzes kann in Schotterbauweise befestigt werden.
- Es sind maximal 40 Standplätze mit je maximal 80 m<sup>2</sup> Flächenbedarf zulässig. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

- die Errichtung von Nebenanlagen, die ausschließlich dem Nutzungszweck des Sondergebietes zuzuordnen sind wie Sanitärgebäude, hochbauliche Anlagen zur Bevorratung oder Abfallsammelstelle oder Pavillon zum kurzzeitigen Aufenthalt.
- Die Errichtung eines Verkaufskiosk oder Campercafé bis zu einer Größe von max. 40 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ist nur innerhalb der Baufläche gestattet.
- Die Gesamtgrundfläche dieser hochbaulichen Anlagen darf 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Für hochbauliche Anlagen sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Hochbauanlagen sind in Leichtbauweise auszuführen.

### Teilgebiet SO-3: Freizeit und Erholung

Zulässig sind:

- Standplätze zum Aufstellen von motorisierten Wohnfahrzeugen (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans), Wohnwagen und das jeweils zugehörige Kraftfahrzeug. Der jeweilige Standplatz ist vollständig als Scherrasen auszubilden.
- Es sind maximal 33 Standplätze mit je maximal 65 m<sup>2</sup> Flächenbedarf zulässig. Als Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Motorcaravans), Wohnanhänger (Caravans) und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
- Kanudepot als Freiliegeplatz für nicht motorisierte Boote mit einer Gesamtfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist vollständig unversiegelt zu belassen und als Scherrasen auszubilden.
- Als einzige Ausnahme im Plangebiet ist es zulässig die Fläche der Abfallsammelstelle einzufrieden. Zur Einfriedung sind zulässig Maschendraht- oder Holzlamellenzäune.
- Die temporäre Nutzung für bis zu maximal 90 PkW-Stellplätzen ist zulässig für Veranstaltungen in der näheren Umgebung.
- Die Anzahl der Veranstaltungen soll 3 Stück je Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Die Zeitdauer soll je Einzelveranstaltung 3 Kalendertage nicht überschreiten.

### Teilgebiet SO- 4: Bootseinsatzstelle

Zulässig sind:

- entweder eine Slipanlage zum Einsetzen von muskelbetriebenen Booten sowie von Booten der Wasserwacht einschließlich des Katastrophenschutzes bzw. Rettungswesens, wobei die in Anspruch genommene Uferlänge 10 m nicht überschreiten soll.
- oder die Ausbildung einer Böschungstreppe von bis zu maximal 10 m Länge entlang des Saaleufers.

## **2. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 2.1 In dem Teilgebiet SO-2 wird die überbaubare Grundstücksfläche für hochbauliche Anlagen gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die zulässigen Standplätze außerhalb der Baugrenze werden durch die jeweilig zulässigen Grundflächen definiert.

- 2.2 In den Teilgebieten SO-1 und SO-3 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die jeweilig zulässigen Grundflächen der Standplätze bestimmt.
- 2.3 Öffentliche Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.
- 2.4 Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **3. Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der im SO-2 festgesetzten Baugrenze ist eine Aufschüttung des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über der umgebenden Geländeoberfläche zulässig.
- 3.2 Stützmauern oder Winkelwände zur Sicherung der Aufschüttung sind nur innerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 3.3 Entlang der westlichen Begrenzung der SO-3 ist eine Aufwallung als Geländemodellierung bis zu 1 m über Geländehöhe zulässig.
- 3.4 Ansonsten sind im gesamten Plangebiet Aufschüttungen oder anderweitige Geländemodellierungen unzulässig.

### **4. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Im SO-2 und SO-3 sind Rasenflächen neu anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Rasenflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Zur Förderung der Artenvielfalt muss das Schnittgut entfernt werden.
- 4.2 Der im Teilgebiet SO-1 vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgängiger Gehölzbestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und dem flächenhaften Naturdenkmal liegenden Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 5.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen sowie sonstige Nutzungen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 5.3 Der Einsatz von chemischem Dünger und Pestiziden ist im gesamten Plangebiet nicht gestattet.

## **6. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

In einem Lichtmanagement ist zu regeln:

- 6.1 Grundsätzlich ist die Raumaufhellung der Umgebung des Plangebietes auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 6.2 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (insbesondere Natrium-Niederdrucklampen, ausgewählte LED-Leuchtmittel),
- 6.3 Verwendung warmweißen Lichtes von unter 3300 K,
- 6.4 Einsatz einer Parkplatzbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlend und mit geschlossenen Gehäusen,
- 6.5 Beleuchtung von Gebäuden mit nach unten abstrahlenden Lampen,
- 6.6 Reduzierung der Beleuchtungsdauer außerhalb der Öffnungs-/ Betriebszeiten,
- 6.7 Reduzierung der Beleuchtung auf eine Notbeleuchtung in den Zeiten ohne Nutzung der Anlagen des Sondergebietes.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)**

- 7.1 Werbeanlagen nach § 10 BauO LSA sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung oder direkt am Zufahrtbereich zulässig.
- 7.2 Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.
- 7.3 Die bauliche Einfriedung des Sondergebietes ist sowohl in Gänze als auch in Teilen unzulässig.
- 7.4 Gliederungen innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von lebenden Laubhecken ist zulässig.
- 7.5 Fahnen sind an Mastanlagen nur im SO-3 gestattet.

### **Hinweise zur Grünordnung**

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Merseburg in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.