Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage

Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften mit der Gemeinde Muldestausee.

Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/LVermGeoLSA, 01-2012 / A18-264-2009-7

Planzeichnung Teil A

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

SO FH 1 — Sondergebiet Ferienhaus

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB und § 23 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GH max. — maximale Gebäudehöhe ab OK Straßenmitte
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - V — verkehrsberuhigter Bereich
  - F — Fuß- und Radweg
  - P — ruhender Verkehr
  - U — Uferweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- priv. — private Grünflächen
- öff. — öffentliche Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a) und (6) 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 sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a) und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25b) und (6) BauGB).

Zur Information und Abstimmung über Inhalte des B-Planes, keine Festsetzungen entsprechend § 9 Abs.1 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo, Kabelverzweigschrank)
- Abwasser
- Löschwasserentnahmestelle

Sonstige Planzeichen

- Gemarkungssgrenze
- Flurstücksgrenze
- 15/3 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Altlastenverdachtsfläche

Textliche Festsetzungen Teil B

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der als Sondergebiet Ferien (SO FH 1 und SO FH 2) gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Ferienhäusernund Ferienwohnungen, mit den entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen, nach § 10 (4) BauNVO zulässig.
2. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen, Räume für die Verwaltung der Ferienquartiere und Räume für freie Berufe.
3. Die GRZ für SO FH 1 und SO FH 2 beträgt 0,4.
4. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse für SO FH 1 1 Vollgeschoss, für SO FH 2 2 Vollgeschosse.
   In SO FH 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m nach § 16 (6) BauNVO festgesetzt.
   In SO FH 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m nach § 16 (6) BauNVO festgesetzt.
   Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
   Höhenlage der baulichen Anlagen im Sondergebiet Ferien
5. Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG darf in SO FH 1 nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
   Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
6. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen die an eine Pflanzbindung belegt sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
8. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Die nach § 23 (3) zulässige Überbauung der Baugrenze ist auf maximal 2,00 m beschränkt.

   Einfriedungen
9. Für Einfriedungen zum Uferweg sind Hecken, Buschwerk bis max. 3,00 m Höhe zulässig.
   Für die Einfriedung zum Uferweg sind Mauern nicht zulässig.
   Im Bereich des Wendhammers ist eine Freihaltezone von 1,00 m zu gewährleisten, diese ist von starren Einfriedungen freizuhalten.

Garagen und Stellplatze

10. Die Errichtung von Garagenkomlexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
11. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
    Auf den Baugrundstücken sind je ein Stellplatz pro Wohneinheit, jedoch mind. 2 Stellpätze nachzuweisen.
12. Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des Sondergebietes Ferien 1 und 2 und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflußbeiwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminös gebunden Decken und Straßenbeton unzulässig.

Verkehrsflächen

13. Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- u./o. Radweg ist nur Fuß- u./o. Radverkehr zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB].
14. Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade sind neben Fuß- und Radverkehr auch Rettungsfahrzeuge zulässig.

Grünordnung

15. Die als private Gärten festgesetzten Flächen sind durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu unterhalten.
    Niederschlagswasser
16. Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene Trennsystem einzuleiten. Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreise Anhalt- Bitterfeld einzuholen.

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Beplanzung.

Anlage von Hartholzaue

17. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 1 sind als Hartholzaue entsprechend den Angaben im Ausgleichs- und Kompensatzionsplan entsprechend Pflanzliste M1 anzulegen [§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB].

Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

18. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M3 und M4 sind standortgerechte heimische Gehölze entsprechend den Angaben im Ausgleichs- und Kompensatzionsplan entsprechend Pflanzliste M1 anzulegen (3TR 60-100)) [§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB].
19. Innerhalb der privaten Grünflächen, die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, gekennzeichnet sind, sind die vorhandenen Gehölzbestände nach Vorgabe des Ausgleichs- und Komensationsplanes der Nr. M2 und der dazugehörigen Pflanzliste, dauerhaft zu erhalten und durch Ergänzungsplanzungen standortgerechter Arten sukzessive aufzuwerten.
20. Die Pflanzlisten M1 bis M9 in der Anlage zum Ausgleichs- und Kompensationsplan sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.
21. Die Ausgleichsmaßnahem aus dem Ausgleichs- und Kompensationsplan außerhalb des Geltungsbereiches sind mittels eines städtebaulichen Vertages zu sichern.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

22. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einrichtungen der LMBV sind in einem Radius von 10 m, bis zur abgeschlossenen Verwahrung der Objekte (voraussichtlich 2014), von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 2 BauGB sowie nach § 87 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee vom ..... der Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" bestehend aus Planzichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 16.12.2011gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 BauGB die Aufstellung zum Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 21.03.2012 den Vorentwurf zum Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" sowie die ergänzende Begründung gebilligt und gemäß §2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

3. frühzeitige beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2012 bis 07.05.2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

8. Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellung - nahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom ..... den 1.Entwurf zum Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" sowie die ergänzende Begründung gebilligt und gemäß §2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der 1.Entwurf des Bebauungsplanes "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ....., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

8. Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellung - nahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

9. Katastermäßiger Bestand

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau- Roßlau, den .....

Siegel ..... Unterzeichnung LVermGeo

10. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee, hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Feststzungen (Teil B) in ihrer Sitzung am..... als Satzung beschlossen und die ergänzende Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit angefertigt.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

12. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-ansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen

1. Für die Flutung des Tagebaurestlochkomplexes liegt ein wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluß vor. Somit steht der endgültige Wasserstand für den See fest. Er liegt derzeitig bei 75 m NN zuzüglich Schwankungsbereich und Wellenauflaufzone von 1,50 m. Ausgehend von dieser Höhenlinie gelten in einem Abstand von 5 m (Gewässer 2.Ordnung) die Regelungen des §94 WG LSA zur Einhaltung der Regelungen innerhalb des Gewässerschonstreifens. Funktion und Betriebsweise des Flutungsbauwerkes und des Flutungskanal im nördlichen Teil des Bebauungsplanes sind ebenfalls Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses. Der Rükbau wird im Zuge der Entlassung aus dem Bergrecht geprüft. Auch hier gilt §94 WG LSA zur Einhaltung der Regelungen innerhalb des Gewässerschonstreifens.

Hinweise

1. Das Plangebiet befindet sich laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss- km 64+320 bis km 0+000) des Landes Sachsen- Anhalt, laut der Darstellung für den Flussabschnitt innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Gebiete.
2. Im Geltungsbereich ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt, diese wired im Landkreis Anhalt- Bitterfeld unter der Katasternummer 5256 geführt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)

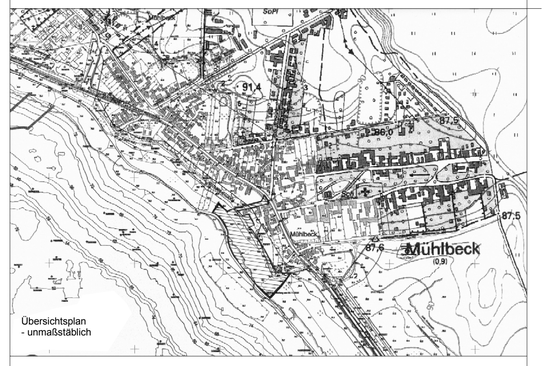
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl I S. 2833)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt 2010(LEP-LSA) vom 12.03.2011.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt- Bitterfel- Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006



Übersichtsplan
- unmaßstäblich

BEBAUUNGSPLAN "Ferienhaussiedlung Mühlbeck- Am Bernsteinufer"

Satzungsexemplar

Durchführung des Planverfahrens

Gemeinde Muldestausee

ANSCHRIFT

Neuwerk 3
06774 Muldestausee

PLANUNGSBÜRO TROMMER
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
PARSEVALSTRASSE 13
06749 BITTERFELD- WOLFEN
Tel. 0 34 93 / 7 23 23
Fax 0 34 93 / 7 23 22

BEARBEITER: Dipl.-Ing. Architekt Anja Trommer

MASSTAB	BLATT-NR.
1 : 1000	01
PLANSTAND	PROJEKT-NR.
2012-11-07	1121