



I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 10 BauNVO)

SO Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

▼▼ Ein- bzw. Ausfahrtbereich
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregeln, 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

Sonstige Planzeichen

□□□□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, hier: Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches (verrohrt, DN 500 B)
— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahme

— Regenwasser-Kanal

II. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb des Sondergebietes SO "Ferienwohnungen" sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2. Innerhalb des SO "Ferienwohnungen" darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

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

3. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Der Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches darf nicht überbaut werden.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

5. Aufgrund der Nähe zur B 100/183 "Karl-Marx-Straße" sind im SO "Ferienwohnungen" die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.

II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24), Forts.

Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Der Nachweis ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gegebenenfalls sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Lärmschutzwand etc.). Geltende rechtliche Vorgaben sind bei Antragstellung und Errichtung zu beachten.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7. Innerhalb des Baugebietes sind die gemäß Festsetzung Nr. 5 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden. Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

8. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich zu erhalten. Fehlstellen sind so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden. Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

9. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, daß je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird. Dabei sind Bäume der Pflanzliste B zu verwenden. Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Pflanzliste A. Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Traubeneiche (auf sandige Anhöhen pflanzen)

Pflanzliste B. Bäume
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelahorn)
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Alnus incana - Grau-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche (auch schmalblättrige Sorten)
Corylus colurna - Baumhasel
Prunus avium - Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus padus - Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Traubeneiche (auf sandige Anhöhen pflanzen)
Salix alba - Silber-Weide
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

Pflanzliste C. Sträucher

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus alba - Weißer Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia - Biberrnell-Rose
Salix caprea - Sal-Weide

Salix cinerea - Grau-Weide
Salix pentandra - Lorbeer-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Hinweise

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind der Begründung beigelegt.

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2012 / A18-264-2009-7

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 16.09.2015 die Änderung 4a als Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Halbinsel Pouch", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



SATZUNGSEXEMPLAR

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 15.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bernsteinpromenade" im OT Mülbeck beschlossen (Beschluss-Nr. 221/2015).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 16.09.2015 den Billigungs- und Auslegungsbereich getroffen (Beschluss-Nr. 254/2015).
- Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bernsteinpromenade" im OT Mülbeck und der Auslegung erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bole" am 29.07.2015.
Montag 9:00-12:00 Uhr
Dienstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr
In den Dienststunden des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee, Neuenwerk 3, OT Pouch nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht, sowie dem Gründungsplan hat vom 12.10. bis zum 13.11.2015 während der Dienstzeiten
Montag 9:00-12:00 Uhr
Dienstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr
in den Dienststunden des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee, Neuenwerk 3, OT Pouch nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und den Bürgern am 17.02.2016 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 349/2015).
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 17.02.2016 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 350/2015). Begründung und dem Umweltbericht sowie Gründungsplan wurden mit Beschluss vom 17.02.2016 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind im Amtsblatt "Muldestausee-Bole" vom 24.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
"Bernsteinpromenade", OT Mülbeck

Vfasser: Ing.-Büro N. Behler + Partner
Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna

Maßstab: 1 : 500

Datum: Januar 2016

