



### I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 11 BauNVO)

- SO** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung:
- SO 1 Ferienwohnungen/Hotel
- SO 2 Ferienwohnungen
- SO 3, 4 Ferienhäuser
- SO 5 Strandbar/Bistro/Café
- SO 6 Infrastruktur Marina

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- I-III** Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- bzw. Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (privat)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- FRG** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün
- +F** sowie Feuerwehrzufahrt
- V/T** sowie Versorgung und Zufahrt Trailer
- F** Zweckbestimmung: Fußweg
- V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P** (als Zusatz:) private Verkehrsflächen

Flächen (...) für die (...) Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

- Absetzbecken / Einleitstelle für Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Badestrand

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- St** Stellplätze Pkw
- St Trailer** Stellplätze Trailer (Marina)
- Ga** Garagen Pkw



### I. Zeichnerische Festsetzungen, Fortsetzung

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Sonstige Planzeichen, Fortsetzung

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, hier: Zufahrt Einleitstellen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- ◆◆◆** Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### II. Textliche Festsetzungen

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

- Innerhalb des Sondergebietes SO 1 "Ferienwohnungen/Hotel" 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. Als Hotel gelten Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaften sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
- Innerhalb des Sondergebietes SO 2 „Ferienwohnungen“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, 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.
- Innerhalb der Sondergebiete SO 3 und SO 4 „Ferienhäuser“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, 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. Die Gebäude verfügen dabei über maximal zwei Nutzungseinheiten und sind gegenüber Nachbargebäuden baulich getrennt.
- Innerhalb des Sondergebietes SO 5 „Strandbar/Bistro/Café“ sind Gebäude und Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung einem Gastronomiebetrieb dienen. Eine Wohnnutzung für Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonal ist nicht zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes SO 6 „Infrastruktur Marina“ sind dauerhaft nutzbare Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Marina dienen. Zur Infrastruktur zählen Sanitäranlagen sowie Anschlusspunkte für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) sowie das Büro des Hafenmeisters.

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

- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugewungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

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

- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün sind so ausulegen bzw. zu erhalten, dass in Notfällen eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen möglich ist (Zufahrt Uferweg / Badeplatz / Marina).

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche für Stellplätze Pkw bzw. Trailer sind Flächenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Die wasserdurchlässigen Beläge sind zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung sind das Absetzbecken sowie die Einleitstellen für Niederschlagswasser naturnah zu gestalten. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.
- Innerhalb der Grünfläche mit der Überlagerung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung sind das Absetzbecken sowie die Einleitstellen für Niederschlagswasser naturnah zu gestalten. Die verbleibenden Flächen sind durch gezielte Mahd und Ansiedlung von Arten zu einem Wiesenstandort zu entwickeln.

### II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

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

- Die sonstigen Sondergebiete sind in den nicht überbauten Teilen als magere Offenländer ohne Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Sie sind durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Schnittgut ist zu häckseln oder zu entfernen.
- 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.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

- Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
- Die Dächer von Garagen, die auf der Fläche für Stellplätze und Garagen errichtet werden, sind extensiv zu begrünen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 1“ sind mit Feldgehölzen aus heimischen Arten zu bepflanzen.
- Entlang des Uferweges auf der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 2“ ist eine Baumreihe klein Kroniger Baumarten entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzulegen:

- |                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Acer campestre „Elsrijk“   | Acer cFeldahorn |
| Fraxinus ornus             | Blumen-Esche    |
| Quercus robur „Fastigiata“ | Säulen-Eiche    |
| Tilia cordata „Roelvo“     | Winterlinde     |

Der Pflanzabstand sollte 12 - 14 m betragen.

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F 3“ sind als Heide- und Grasnellen-Trockenrasen zu entwickeln.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Anlegen von Fußwegen zulässig. Die Befestigung der Fußwege darf nur in teilverseggelter Bauweise erfolgen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

- Der vorhandene Bewuchs auf den gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und bei Ausfall bzw. Beschädigung durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
- Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch sein. Zulässig sind nur Hecken und Zäune.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)



**VORENTWURF**  
 Gemeinde Muldestausee  
 2. Änderung des Bebauungsplanes  
 "Goitzscheufer-Teilbereich", OT Pouch

Verfasser: Ing.-Büro N. Behler + Partner  
 Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum: März 2016

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