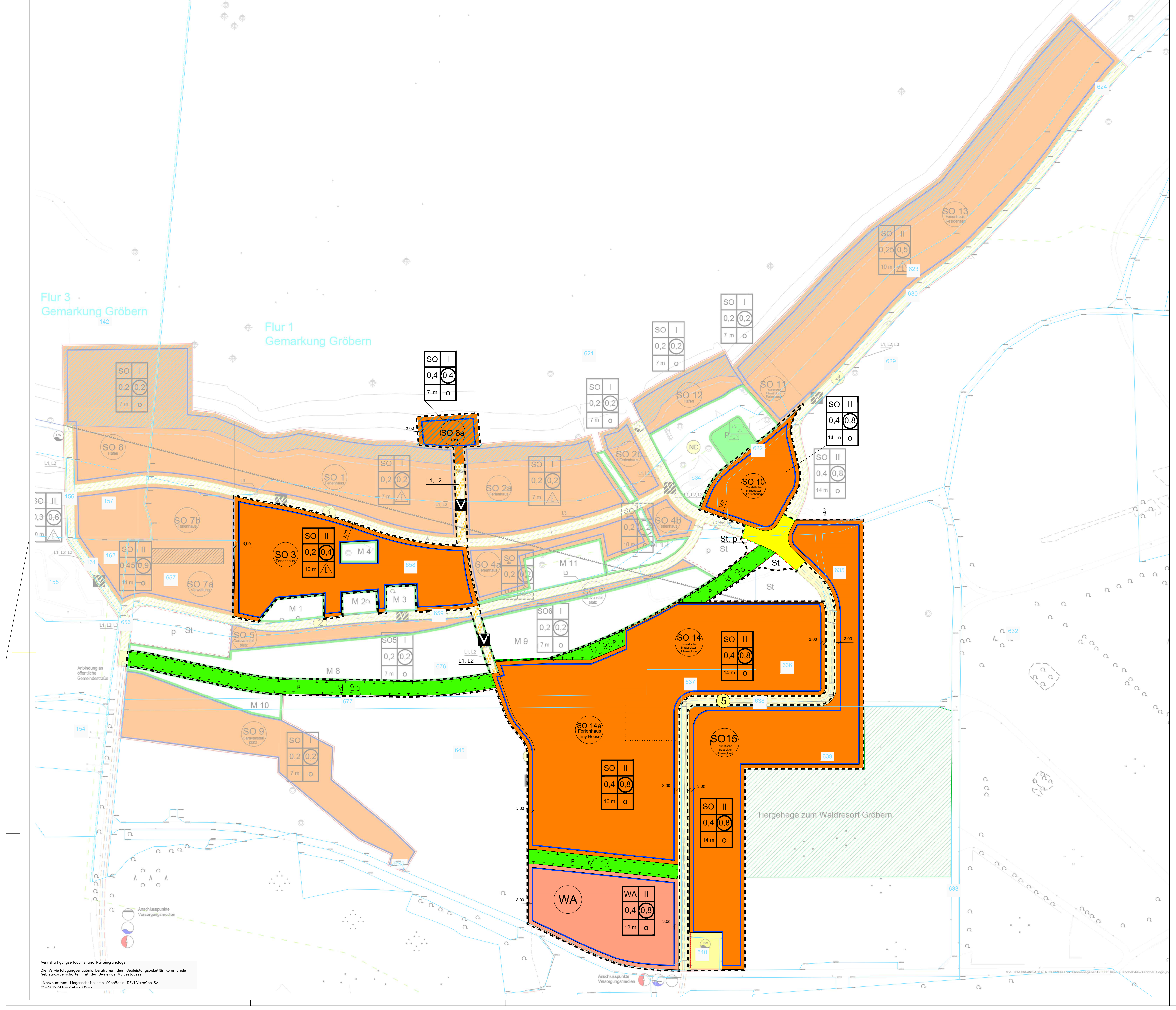
TEIL A: Planzeichnung



Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage

Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geoleistungspaketfür kommunale Gebietskörperschaften mit der Gemeinde Muldestausee

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

M:\1 BÜROORGANISATION-RINK+KÖCHEL\Wassermanagement\LOGO Rink + Köchel\Rink+Köchel_Logo.jpg

Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 6; § 10 und § 11 BauNVO)

SO 3 Ferienhaus	Sondergebiet Ferienhaus SO 3 (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
SO 8a Hafen	Sondergebiet Hafen SO 8a (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
SO 10	Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhausgebiet SO 10 (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
SO 14a	Sondergebiet Ferienhaus "Tiny House" SO 14a (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
SO 14	Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional SO 14 (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
SO 15	Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional SO 15 (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
▨	Baufläche auf Wasserfläche (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 und Abs. 3 BauGB) Alle hier genannten Zahlen sind Beispielsangaben.

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 und §17 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (GFZ) (§17 und § 20 BauNVO) als Höchstmaß
14 m	Firsthöhe als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
━	Baugrenze (§ 23Abs. 3 BauNVO)

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

🟨	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
━	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p	Grünflächen, privat

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

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M 1-11	Maßnahmen zur Entwicklung von standortgerechten Gehölzpflanzungen
M 12	Maßnahme Entwicklung eines naturnahen Entwässerungsgaben

Sonstige Planzeichen

┄	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
St ,p	Stellplätze, Stellplätze privat
– – –	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
······	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

5	Nummerierung Erschließungsstraßen
━	prognostizierte Endwasserstand (+ 87,6 m ü NN)
━	Höhenlinie m ü NN
━	Gewässerrandstreifen (5m von der Uferlinie)
3,00	Bemaßung in m
196	Flurstücksnummer
⟋	Flurstücksgrenzen
-·-·-	Flurgrenze
▨	Bestandsgebäude
◎	Brunnenstandorte LMBV
◎	Grundwassermeßstellen LMBV
◎	Brunnenstandorte LMBV verwahrt
⊕	Filterbrunnen zerstört

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. - Art der baulichen Nutzung
2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. - Grundflächenzahl (GRZ)
4. - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5. - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
6. - Bauweise

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1. Sondergebiet Ferienhaus (SO 3)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen
- ein Verwalterhaus (kein Dauerwohnsitz)
- Grillplätze
- dem Ferienhaus zugeordnete Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

1.2 Sondergebiet Hafen (SO 8, SO 8a und SO 12)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO Abs. 2 und 4 und 11 BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Hafen sind Ferienhäuser und technische Anlagen die zur Betreibung des Sees und der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Ferienhäuser, schwimmende Häuser/Gebäude, Sauna
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen,
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäuser,
- Anlagen die der Betreibung des See und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- touristisches klein Gewerbe
- Gewerbe mit den Zweck "Gesundheitsförderung"

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen und Bootsreperaturwerkstätten sind nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser (SO 10)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO Abs. 2 und 4 und§ 11 BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Fereinhäuser sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Ferienhäuser,
- Verwalterhaus (kein Dauerwohnsitz),
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen
- Gewerbe zum Zwecke der Gesundheitsförderung

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.
Einrichtungen und Gewerbe die dem Zweck der Gesundheitsförderung dienen.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Hotellerie, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse,Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Das errichten von Bootsreperaturwerkstätten ist für SO 11 nicht zulässig.

1.4 Sondergebiet Ferienhaus "Tiny House" (SO 14a)
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:
Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung u. Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

- Standplätze für mobile Ferienhäuser und Mobilheime
- Gebäude und Anlagen für die Verwaltung der Tiny House Siedlung/tour. Nutzungen
- freizeitgestalterische Einrichtungen, bauliche Anlagen für Sport- und Kinderspielplätze, die die Ferienhaussiedlung nicht wesentlich stören
- Grillplätze

Ferienhäuser / Mobile Ferienhäuser / Mobilheime dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von maximal 4,50m nicht überschreiten. Ein überdachter Freisitz bis zu 10m² Grundfläche oder ein Vorzelt sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:
- Camping- und Zeltplätze

1.5 Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional (SO 14 und SO 15)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Überregional sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung, Entwicklung eines überregionalen Tourismusseees notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Kleintiergehege, Wildgehege
- Lagerhäuser bis 500 m²,
- Bootslagerflächen
- Informations- und Ausstellungsräume
- Freizeitsportanlagen (Tennis, Fußball, Bogensport)
- Gebäude für Kunstgewerbe
- Kultur- und Begegnungszentrum mit veranstaltungsorientierter Gastronomie
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Hotellerie, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien,wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

1.6 Allgemeines Wohngebiet WA
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird gemäß den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die mittlere Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 8a)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 1 und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 87,80 müNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 3)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 2 und zum anderen die Erschließungsstraße 1, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf d en neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO10, SO 14, SO 15, WA)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine festgesetzte Höhe des Urgeländes. Die folgenden Höhen sind für die benannten Sondergebiete zu verwenden.
SO 5 = 97,8 m DHHN, SO6 = 97,8 m DHHN, SO 7a = 98,9 m DHHN
SO 9 = 97,8 m DHHN, SO10 = 97,8 m DHHN, SO 14 = 98,00 m DHHN
SO 15 = 97,5 m DHHN, WA = 97,90 m DHHN

2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Sondergebiet Tiny House SO 14a: maximal 35 Wohneinheiten zur Erholungsnutzung(Ferienhaus) zulässig

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbauaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sowie Stellplätze sind in den Baugebieten zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Stellplätze zulässig. Garagen sind nur in den Baugebieten (SO 10,13,14,15) zulässig. Bootsgaragen entsprechen der Eigenart des Gebietes und sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Die festgesetzte Breite für die Straßenverkehrsfläche beträgt 12 m.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Breite für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt 7,0 m - 9,50 m.

7. Geh- und Fahrrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und eingeschränktes Fahrrecht L1 zu Gunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein eingeschränktes Fahrrecht L2 zu Gunsten der Allgemeinheit für Feuerwehr und Rettungskräfte festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein eingeschränktes Leitungsrecht L3 für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen im Geltungsbereich
(§9 Abs. 4 BauGB, § 60 Abs. 1 Nr. 7 BauO LSA)
Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Hierbei sind die Sondergebiete SO 10, SO 14, SO 15 und das allgemeine Wohngebiet WA ausgenommen.

9. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Maßnahmenflächen M 8a; M 9a; 9b und M 13 sind standortgerechte, gebietseigene Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf Grund der räumlichen Nähe der vorgenannten Maßnahmenflächen sind die Vorgaben des ursprünglichen, rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Entwicklung dieser Flächen auf Basis der Ausgleichsflächen M8;9;10 zu beachten. Die Flächen sind als Mischbestand "Laubholz" heimischer Arten zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzenverwendung / Artenliste
Bei der Pflanzung sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Bei der Bepflanzung der dafür festgesetzten Flächen können folgende Pflanzenarten verwendet werden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Ahorn	Acer spec.
Esche	Fraxinus excelsior L.
Stiel-Eiche	Quercus robur L.
Hainbuche	Carpinus betulus L.
Europäische Lärche	Larix decidua Mill.
Apfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Pflaume	Prunus domestika
Vogelkirsche	Prunus avium L.
Schlehe	Prunus spinosa L. s. l.
Weißdorn	Crataegus L.
Haselnuss	Corylus avellana L.
Hartriegel	Cornus L.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.
Kornelkirsche	Cornus mas L.

Durchführung der Maßnahmen
Die festgesetzten Maßnahmen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

9.2 Maßnahmen Artenschutz
Die Herrichtung des Baufeldes hat entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28.Februar des jeweiligen Jahres zu erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist Jahreszeiten abhängig eine Nachkontrolle der Vegetationsflächen auf Vorkommen von Zauneidechsen und/oder Amphibien durchzuführen. Spalten, Nester und/oder Höhlen in Gehölzen sind vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf Nist- und/oder Überwinterungshabitate zu kontrollieren. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

9.3 ökologische Baubegleitung
Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar nach Ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Verzögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Personen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzfachlichen Ausführungen und der Umweltbericht zu übergeben. Inhaltlich sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisen der ökologischen Bauüberwachung ist Folge zu leisten. Bei Todfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.

II. Hinweise

1. Gutachten und Fachplanungen
Folgende Gutachten und Fachplanungen sind zu beachten:
Baugrundgutachten der Firma FCB GmbH, Verwaltungsring 10,
04579 Espenhain

2. Archäologie
Gemäß §14 Abs. 9 DenkmSchG LSA hat einer Baumaßnahme vorgeschaltet oder begleitend eine fachgerechte Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege LSA zu erfolgen.

3. Bodenschutz
(§ 202 BauGB, § 4 BBodSchG)
Entsprechend der Verordnungen und Gesetzen wird Boden grundsätzlich nach Bodenarten getrennt ausgebaut, gelagert und wiederverwendet. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz/ Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Ein Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, vorzugsweise zum Massenausgleich wieder zu verwenden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw.einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird. (§ 12 BBodSchV). Die Herstellung durchwurzelbarer Schichten richtet sich in Abhängigkeit von der Wurzeltiefe nach § 12 BBodSchV i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Besteht dafür keine Möglichkeit, so kann derartiges unbelastetes Material auf bewirtschaftete Lagerdepots (Bodenbörse) zwischengelagert und bei Bedarf abgerufen werden. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall auf eine Deponie ist nach §§ 3 (1), 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig, da dieser Abfall „zur Verwertung", nicht aber „zur Beseitigung" zu deklarieren ist. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so sind diese umgehend dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu melden. Das Amt entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Entsprechend § 2 Abs.3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Die Informationspflicht besteht entsprechend des LSA BodSchAG (April 2002) Gefundene Schadstoffe sind der stofflichen Verwertung nach LAGA in der aktuellen Fassung zuzuführen. Der zuständigen Behörde sind alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetzes benötigt. Im gesamten Planungsgebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederzuverwenden. Auf die nach der Sanierung verbleibenden altlastenbedingten Restbelastung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird hingewiesen. Vor der Nutzungsänderung oder bei sonstigen Eingriffen in diese Flächen besteht ein Sanierungserfordernis auf der Grundlage eines Sanierungsplanes gem. § 13 BBodSchG vom 17.03.1998. Der Sanierungsplan ist gesondert bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen und mit ihr abzustimmen. Es befinden sich mehrere Filterbrunnenstandorte im Bereich der Bebauungsplanänderung (siehe Anlage). Insgesamt 7 Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich gestörte Lagerungsverhältnisse vorliegen und somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen sind.Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhre wurde i.d.R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut. Zwischen1;0-m und 1,5 m unter GOK wurde zudem eine Sperrschicht aus Ton eingebaut, welche zu erhalten oder bei Auffinden unbedingt wiederherzustellen ist. Auf Filterbrunnenstandorte mit Geogittersicherung ist nur ein Oberbau gestattet, um die Sicherungsfunktion nicht zu gefährden.
Die geplante Nutzung ist vom Sanierungserfolg abhängig. Bei jeglichen Munitionsfunden ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

4. Standsicherheitsnachweise
Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes sind im Böschungsbereich für die Bauvorhaben bodenmechanische Standsicherheitsnachweise durch einen vom Landesamt für Geologie und Bergwesen bestätigten Sachverständigen für Böschungen zu erarbeiten. Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlagenuntersuchung von FCB (2011) gegeben. Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für dessen Einfluss auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Sämtliche hierzu erstellten und zu erstellenden relevanten standsicherheitlichen Untersuchungen sind dem LAGB zur Kenntnis und zur Bewertung vorzulegen. Die Planungsunterlagen benötigen eine Freigabe durch die LAGB. Standortbezogene Baugrunduntersuchungen sind nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

5. Baumschutzsatzung
Die Regelungen der Baumschutzsatzungen der Gemeinde Muldestausee sind zu berücksichtigen.

6. Nutzung des Gewässers durch Boote mit einem Antrieb
Die Zulassung der Boote erfolgt durch die untere Wasserbehörde. Diese prüft die Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Hierfür ist der Eigner verpflichtet, alle Angaben über die Emission seines Bootes zu benennen. Das Einrichten und Betreiben von Häfen bedarf der Genehmigung des LVwA Ref. Verkehr § 68 WHG. Gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 WG LSA bedürfen das Einrichten und Betreiben von Häfen der Genehmigung durch die für den Wasserverkehr zuständige Behörde (derzeit noch Landesverwaltungsamt, Referat Verkehr); § 68 WHG bleibt unberührt, § 19 gilt entsprechend.
Eine Genehmigung von Wasserfahrzeugen kann nach § 29 Abs. 2 WG LSA erfolgen.

7. Wasserspiegel Gröberner See
Der Wasserstand des Gröberner See unterliegt einer Bewirtschaftungslamelle von ca.1m. Somit kann der Wasserstand zwischen 87,1 m NN bis 88,1 m NN schwanken. Es wird diesbezüglich empfohlen, das Wohngeschoss erst ab einer Höhe von 88,5m NN zu planen.

8. Vermessungs- und Grenzmarken
Während der Baumaßnahmen gefundene Vermessungs- und Grenzmarken sowie markscheiderische Messpunkte, sind entsprechend § 5 - § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (VermGeoG LAS) vom 22. Mai 1992 besonders zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) in Auftrag zu geben.

9. Anzeige der Arbeiten / Schachtscheine
Das Plangebiet befindet sich noch unter Bergaufsicht.
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist durch den Bauherren ein Schachtschein bei der Marktscheiderei Mitteldeutschland zu beantragen. Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Unternehmerkontrolle der LMBV mbH unter der Fax-Nr. 0341/2222/2300 anzuzeigen.

10. Befreiung von Verboten des Wasserrechts
Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 50 WG LSA und § 38 WHG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 50 WG LSA und § 38 WHG zu beantragen.
Verbote sind:
1. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen. Grundsätzlich ist eine Bebauung im Einzelfall in Aussicht gestellt worden. Es ist eine Genehmigung einzuholen.
Gemäß §36 WHG i.Vm §49 WGLSA bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im und am Gewässer eine Genehmigung durch die Wasserbehörde. Es ist jeweils die Standsicherheit zu prüfen. Zur Antragstellung ist die Notwenigkeit zu erklären und der Zweck anzugeben. In den Sondergebieten SO 8, 1, 2a, 2b, 11, 12, 13 wird festgesetzt, dass Bootsreparaturwerkstätten nicht zulässig sind.

11. Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG
Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches ein Verbot gegen § 30 Abs. 2 BNatSchG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG (Eingriff in das Schilfbiotop) zu beantragen. Damit besteht die Möglichkeit das Schilf im Umgriff der Bebauung zu entfernen.

12. Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen.

13. Ökologische Baubegleitung:
Eine ökologische Baubegleitung ist auf der Grundlage des Umweltberichtes bei allen Maßnahmen durchzuführen.

14 Regenwasserbehandlung für die Baugebiete
Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser zu fassen und über eine belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ kann eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in den See erfolgen. Dabei ist das Regenwasser in Behandlungsanlagen nach DWA-A 138 und DWA M 178 zu reinigen. Alternative technische Lösungen zur Reinigung des Regenwassers sind für private Anlagen zulässig. Für Anlagen und Flächen deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der für Einzelvorhaben erforderlichen Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.
Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (§ 8 ff WHG). Dies gilt ebenso für die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in einen Vorfluter.

15. Abfallwirtschaft / Abfallrecht
Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen [siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG]. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt:
https://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/.
In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20. Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem o.g.Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

16. Naturschutz
Für die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens wurde die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme in Aussicht gestellt, wenn der Antragsteller gemäß §61 Abs. 3 BNatSchG einen Antrag auf Ausnahme stellt. Ist eine Ausnahme zugelassen, bedarf es für die Durchführung eines im übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.

17. Grundwasser
Gemäß großräumiger Interpolation liegt der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter bei ca. +95 m NHN im Süden des Änderungsbereiches und fällt in Richtung Norden (Gröberner See) bis auf den Seewasserstand ab. Zur ortskonkreten Ermittlung der Grundwasserstände wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Naturbedingt ist mit zunehmender Nähe zum See im Böschungsbereich mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Auch im südlichen Änderungsbereich sind flurnahe Grundwasserstände im Verlauf der Gräben nicht auszuschließen.
Im unmittelbaren Änderungsbereich erfolgt keine Untersuchung der Grundwasserbeschaffenheit durch die LMBV. Zur Orientierung können jedoch die Untersuchungsergebnisse einer Messstelle im westlichen Teil des Feriendorfes herangezogen werden. Demnach können erhöhte Sulfatkonzentrationen innerhalb des Betrachtungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Für die Betonaggressivität wurde an dieser Messstelle die Expositionsklasse XA1 bestimmt.

18. Immissionsschutz
Während der Bautätigkeiten sind die Geräuschimmissionen so weit wie möglich zu verringern. Das Gelände/ die Umgebung ist nach der derzeitigen Nutzung einem Sondergebiet i. S. des § 10 der BauNVO - hier Ferienhausgebiet - zuzuordnen Entsprechend Ziffer 3.1.1.e der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sind Immissionswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts einzuhalten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.
Während der Bauarbeiten und Errichtung wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach§ 3 Absatz 5 BlmSchG betrieben, von der gemäß § 22 BlmSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.
Sämtliche im Rahmen des Vorhabens erfolgende Abbruch-/ Rückbau und sonstigen Bauarbeiten einschließlich der Zwischenlagerung von Materialien sind so durchzuführen, dass hierbei entstehende Lärm- und Staubbelästigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

III. Geltende Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 - Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S 58; BGBL. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 180.2)
- Bundesnaturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I Seite 3908)
- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA) vom 18. November 2005)
- Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.8.2009, zuletzt geändert durch Art. 14 Abs. 4 G zur Änd. dienstrechtlicher Vorschriften vom 13.6.2018 (GVBl. LSA S. 72)
- Baumschutzsatzung der Gemeinde Muldestausee in der zuletzt gültigen Fassung
- Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 BGBl. Teil I S. 666 i.V.m. § 19 BNatSchG, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972, 1975)
- Artenschutzrecht in den §§ 44 und 45 des BNatSchG

Nachrichtliche Übernahme der fortgeltenden textlichen Festsetzungen u. Hinweise des BBP "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" vom 28.05.2014 (§ 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sondergebiete Ferienhaus
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO Abs. 4)

1.1.1 Sondergebiet Ferienhaus (SO 4a, SO 4b, SO 7b)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen
- ein Verwalterhaus
- Grillplätze
- dem Ferienhaus zugeordnete Stellplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen.

1.1.2 Sondergebiete Ferienhaus (SO 1, SO 2a, SO 2b)
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Ferienhäuser
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen.
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Boots- und Ferienhäuser.
- ein Verwalterhaus
- Grillplätze
- dem Ferienhaus zugeordnete Stellplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Bootsreperaturwerkstätten.

1.1.3 Sondergebiete Ferienhausresidenzen (SO 13)
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Ferienhäuser
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen.
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Boots- und Ferienhäuser sowie Bootsgaragen.
- Grillplätze
- dem Ferienhaus zugeordnete Stellplätze und Garagen

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung dienen

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Bootsreperaturwerkstätten

1.2 Sondergebiet Caravanstellplätze (SO 5 und SO 6 und SO 9)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO Abs. 5)
Im Sondergebiet Caravanstellplätze sind Stellplätze für Wohnmobile und Wohnanhänger zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen
- Gebäude mit Sanitäranlagen
- Grillplätze

Nicht zulässig ist das betreiben eines Zeltplatzes.
Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung dienen

1.3 Sondergebiet Hafen (SO 8 und SO 12)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO Abs. 2 und 4 und 11BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Hafen sind Ferienhäuser und technische Anlagen die zur Betreibung des Sees und der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Ferienhäuser,
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen,
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäuser,
- Anlagen die der Betreibung des See und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- touristisches klein Gewerbe
- Gewerbe mit den Zweck "Gesundheitsförderung"

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen und Bootsreperaturwerkstätten sind nicht zulässig.

1.4 Sondergebiet Verwaltung (SO 7a)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Verwaltung sind Gebäude und technische Anlagen die zur Betreibung der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Verwalterhaus,
- Beherbergungsgewerbe (max 20 Zimmer)
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Spielplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

1.5 Sondergebiet Touristische Infrastruktur Ferienhäuser (SO 11)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11BauNVO Abs. 1 - 2)
Im Sondergebiet Touristische Infrastruktur Fereinhäuser sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.
Folgende Nutzungen sind zulässig
- Verwalterhaus,
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Schwimmbad, Sauna,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Informations- und Ausstellungsräume
- Anlagen die der Betreibung dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen
- Gewebe zum Zwecke der Gesundheitsförderung

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden.
Einrichtungen und Gewerbe die dem Zweck der Gesundheitsförderung dienen.

Nicht zulässig sind:
Anlagen und Einrichtungen für
Hotellerie, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Das errichten von Bootsreperaturwerkstätten ist für das SO 11 nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird gemäß den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die mittlere Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 1, SO 2a, SO 2b, SO 8)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 1 und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 87,80 müNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 11, SO 13)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 4 und zum anderen der prognostizierte Endwasserstand im Gewässer von 87,80 müNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 4a, SO 4b, SO 7b)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße 2 und zum anderen die Erschließungsstraße 1, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann dann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden. Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind dann lotrecht entlang der Geraden zu messen.

Bezugshöhe der Sondergebiete (SO 5, SO6, SO 7a, SO 9)
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine festgesetzte Höhe des Urgeländes. Die folgenden Höhen sind für die benannten Sondergebiete zu verwenden.
SO 5 = 97,8 m DHHN, SO6 = 97,8 m DHHN, SO 7a = 98,9 m DHHN
SO 9 = 97,8 m DHHN, SO10 = 96,7 m DHHN, SO 14 = 97,5 m DHHN
SO 15 = 97,5 m DHHN

2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sowie Stellplätze sind in den Baugebieten zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Stellplätze zulässig. Garagen sind nur in den Baugebieten (SO 10,13,14,15) zulässig. Bootsgaragen entsprechen der Eigenart des Gebietes und sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Die festgesetzte Breite für die Straßenverkehrsfläche beträgt 12 m.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Breite für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt 7,0 m - 9,50 m.

7. Geh- und Fahrrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- und eingeschränktes Fahrrecht L1 zu Gunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein eingeschränktes Fahrrecht L2 zu Gunsten der Allgemeinheit für Feuerwehr und Rettungskräfte festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen ist ein eingeschränktes Leitungsrecht L3 für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen im Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
Hierbei sind die Sondergebiete SO 9, SO 11, SO 13 ausgenommen.

8.2 Sichtfelder an Knotenpunkten
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Der Bereich nördlich des Sondergebiete SO 10 wird als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind zu begrünen, zu erhalten und dürfen nicht mit die Wasserdurchlässigkeit mindernden Belägen befestigt werden.

9.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Je vollendete 200qm Grundstücksfläche, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Baum 1.Ordnung, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Vom Pflanzgebot der Bäume sind die Schutzbereiche der Leitungen ausgenommen.

9.3 Bepflanzung Stellplätze
(§ 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)
Auf je 5 Stellplätze, die sich auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) oder auf Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB) befinden, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1.Ordnung, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Vom Pflanzgebot der Bäume sind die Schutzbereiche der Leitungen ausgenommen. Je Baum ist eine offne, wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von mindestens 4 qm pro Baum vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. Die Befestigung von Stellplätzen hat in teilversiegelten Befestigungsarten zu erfolgen. Ausnahmen sind zulässig.

9.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Maßnahmenflächen M 1- M 11 sind standortgerechte, einheimische Bäume (ca.3500 St.) und Sträucher (ca. 500 St.) auf einer Gesamtfläche von 24.000 m² anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und restliche Fläche als extensives Grünland herzustellen. Auf der Maßnahmefläche M 12 ist ein Entwässerungsgraben vorhanden dieser ist zu erhalten und als naturnaher Entwässerungsgraben zu entwickeln. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume (ca. 20) und Gesamtfläche von 700 m² anzupflanzen und zu entwickeln. Die restliche Fläche als extensives Grünland herzustellen.

10. Versorgungsfläche

10.1 Versorgungsfläche Feuerwehr
(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)
Die vorhandene Löschwasserentnahmestelle ist zu erhalten.
Alle anderen Nutzungen sind für diese Versorgungsflächen ausgeschlossen.

II. Hinweise

1. Pflanzenverwendung / Artenliste
Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Bei der Bepflanzung der dafür festgesetzten Flächen können folgende Pflanzenarten verwendet werden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Ahorn	Acer spec.
Esche	Fraxinus excelsior L.
Stiel-Eiche	Quercus robur L.
Hainbuche	Carpinus betulus L.
Europäische Lärche	Larix decidua Mill.
Apfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Pflaume	Prunus domestika
Vogelkirsche	Prunus avium L.
Schlehe	Prunus spinosa L. s. l.
Weißdorn	Crataegus L.
Haselnuss	Corylus avellana L.
Hartriegel	Cornus L.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.
Kornelkirsche	Cornus mas L.

2. Gutachten und Fachplanungen
Folgende Gutachten und Fachplanungen sind zu beachten:
- Baugrundgutachten der Firma FCB GmbH, Verwaltungsring 10, 04579 Espenhain

3. Archäologie
Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler o. Funde vorhanden. Dennoch ist auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz DSchG ST wird hingewiesen.

4. Bodenschutz
(§ 202 BauGB, § 4 BBodSchG)
Entsprechend der Verordnungen und Gesetzen wird Boden grundsätzlich nach Bodenarten getrennt ausgebaut, gelagert und wiederverwendet. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB)und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz/Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, vorzugsweise zum Massenausgleich wieder zu verwenden. Im Zuge einer Wiederverwertung von Bodenaushub an Ort und Stelle bzw. einer Rekultivierung der Baustellenfläche sind Anschüttungen auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird. (§12 BodSchV). Die Herstellung durchwurzelbarer Schichten richtet sich in Abhängigkeit von der Wurzeltiefe nach § 12 BBodSchV i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Besteht dafür keine Möglichkeit, so kann derartiges unbelastetes Material auf bewirtschaftete Lagerdepots (Bodenbörse) zwischengelagert und bei Bedarf abgerufen werden. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall auf eine Deponie ist nach §§ 3 (1), 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig, da dieser Abfall „zur Verwertung", nicht aber „zur Beseitigung" zu deklarieren ist. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sowie herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so sind diese umgehend dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu melden. Das Amt entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Die Informationspflicht besteht entsprechend des LSA BodSchAG (April 2002) Gefundene Schadstoffe sind der stofflichen Verwertung nach LAGA in der aktuellen Fassung zuzuführen. Der zuständigen Behörde sind alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Bundesbodenschutzgesetzes benötigt. Im gesamten Planungsgebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen und soweit möglich im Bebauungsgebiet wiederzuverwenden. Auf die nach der Sanierung verbleibenden altlastenbedingten Restbelastung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird hingewiesen. Vor der Nutzungsänderung oder bei sonstigen Eingriffen in diese Flächen besteht ein Sanierungserfordernis auf der Grundlage eines Sanierungsplanes gem. § 13 BBodSchG vom 17.03.1998. Der Sanierungsplan ist gesondert bei der unteren Bodenschutzbehörde einzureichen und mit ihr abzustimmen. Die geplante Nutzung ist vom Sanierungserfolg abhängig. Bei jeglichen Munitionsfunden ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Die Folgen des Grundwasserwiederanstiegs sind bei der Errichtung aller baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Beeinflussungsbereiches des allgemeinen Grundwasserwiederanstieges nach Einstellung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung der ehemaligen Tagebaue Golpa-Nord / Gröbern. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

5. Standsicherheitsnachweise
Aufgrund der Besonderheiten des Baugrundes sind im Böschungsbereich für die Bauvorhaben bodenmechanische Standsicherheitsnachweise durch einen vom Landesamt für Geologie und Bergwesen bestätigten Sachverständigen für Böschungen zu erarbeiten. Die grundlegende Bebaubarkeit ist durch die Geotechnische Grundlagenuntersuchung von FCB (2011) gegeben. Die Standsicherheit ist für jedes Bauwerk und für dessen Einfluss auf das gesamte Böschungssystem nachzuweisen. Sämtliche hierzu erstellten und zu erstellenden relevanten standsicherheitlichen Untersuchungen sind dem LAGB zur Kenntnis und zur Bewertung vorzulegen. Die Planungsunterlagen benötigen eine Freigabe durch die LAGB.

6. Baumschutzsatzung
Die Regelungen der Baumschutzsatzungen der Gemeinde Muldestausee sind zu berücksichtigen.

7. Nutzung des Gewässers durch Boote mit einem Antrieb
Die Zulassung der Boote erfolgt durch die untere Wasserbehörde. Diese prüft die Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Hierfür ist der Eigner verpflichtet, alle Angaben über die Emission seines Bootes zu benennen. Das Einrichten und Betreiben von Häfen bedarf der Genehmigung des LVwA Ref. Verkehr § 68 WHG

Gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 WG LSA bedürfen das Einrichten und Betreiben von Häfen der Genehmigung durch die für den Wasserverkehr zuständige Behörde (derzeit noch Landesverwaltungsamt, Referat Verkehr); § 68 WHG bleibt unberührt, § 19 gilt entsprechend.
Eine Genehmigung von Wasserfahrzeugen kann nach § 29 Abs. 2 WG LSA erfolgen.

8. Wasserspiegel Gröberner See
Der Wasserstand des Gröberner See unterliegt einer Bewirtschaftungslamelle von ca. 1m. Somit kann der Wasserstand zwischen 87,1 m NN bis 88,1 m NN schwanken. Es wird diesbezüglich empfohlen, das Wohngeschoss erst ab einer Höhe von 88,5 m NN zu planen.

9. Vermessungs- und Grenzmarken
Während der Baumaßnahmen gefundene Vermessungs- und Grenzmarken sowie markscheiderische Messpunkte, sind entsprechend § 5 - § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (VermGeoG LAS) vom 22. Mai 1992 besonders zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist die Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) in Auftrag zu geben.

10. Anzeige der Arbeiten / Schachtscheine
Das Plangebiet befindet sich noch unter Bergaufsicht.
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist durch den Bauherren ein Schachtschein bei der Marktscheiderei Mitteldeutschland zu beantragen. Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Unternehmerkontrolle der LMBV mbH unter der Fax-Nr. 0341/2222/2300 anzuzeigen.

11. Unverwahrte Brunnen / Grundwassermessstellen
Innerhalb des Planbereiches sind unverwarte Brunnenstandorte und Grundwassermessstellen vorhanden. Aus jetzigem Kenntnisstand werden die betreffenden Standorte erst nach dem Jahr 2012 verwahrt. Eine vorfristige Verwahrung/Beseitigung ist auf Grund der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit in Absprache mit der LMBV mbH möglich. Bis zur vollständigen Verwahrung der Brunnen und Grundwassermessstellen sind diese zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Brunnen oder der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich.

12. Befreiung von Verboten des Wasserrechts
Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 50 WG LSA und § 38 WHG darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 50 WG LSA und § 38 WHG zu beantragen.
Verbote sind:
1. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen. Grundsätzlich ist eine Bebauung im Einzelfall in Aussicht gestellt worden. Es ist eine Genehmigung einzuholen.

Gemäß §36 WHG i.Vm §49 WGLSA bedarf die Errichtung baulicher Anlagen im und am Gewässer eine Genehmigung durch die Wasserbehörde. Es ist jeweils die Standsicherheit zu prüfen. Zur Antragstellung ist die Notwenigkeit zu erklären und der Zweck anzugeben. In den Sondergebieten SO 8, 1, 2a, 2b, 11, 12, 13 wird festgesetzt, das Bootsreparaturwerkstätten nicht zulässig sind.

13. Befreiung von den Verboten des § 37 NatSchG LSA
Für jedes zu errichtende Bauwerk, welches einen Verstoß gegen § 37 NatSchG LSA darstellt, ist eine Befreiung von den Verboten des § 37 NatSchG LSA (Eingriff in das Schilfbiotop) zu beantragen. Damit besteht die Möglichkeit das Schilf im Umgriff der Bebauung zu entfernen.

14. Waldumwandlung
Die Genehmigung für die dauerhafte Umwandlung einer 1,70 ha großen Waldfläche nach §8 Abs. 1 des Landeswaldgestzes (WaldG LSA) vom 13. April 1994 wird vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit dem Schreiben vom 14.11.2013 erteilt.

15. Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers wie auch des Grundwassers ausschließen.

16. Ökologische Baubegleitung:
Eine ökologische Baubegleitung ist auf der Grundlage des Umweltberichtes bei allen Maßnahmen durchzuführen.

17. Regenwasserbehandlung für die Baugebiete
Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser zu fassen und über eine belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ kann eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in den See erfolgen. Dabei ist das Regenwasser in Behandlungsanlagen nach DWA-A 138 und DWA M 178 zu reinigen. Alternative technische Lösungen zur Reinigung des Regenwassers sind für private Anlagen zulässig. Für Anlagen und Flächen deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der für Einzelvorhaben erforderlichen Baugrunduntersuchungen standortkonkret nachzuweisen.

Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Bauflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (§ 8 ff WHG). Dies gilt ebenso für die Einleitung der gesammelten Niederschlagswässer in einen Vorfluter.

18. Abfallwirtschaft
Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei Baumaßnahmen anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen), Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA, Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA. Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

19. Naturschutz
Für die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens wurde die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme in Aussicht gestellt, wenn der Antragsteller gemäß §61 Abs. 3 BNatSchG einen Antrag auf Ausnahme stellt. Ist eine Ausnahme zugelassen, bedarf es für die Durchführung eines im übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen wird.

Präambel

Gemäß § 2 Abs.1; § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09. 2021 (BGBl. 4147) wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee am .04.09.2024 (Beschluss-Nr. 560/2024) die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" für den OT Gröbern nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 06.10.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" im OT Gröbern beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 220/2021) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 27.10.2021 bekannt gemacht (Amtsblatt "Muldestausee Bote" der Gemeinde Muldestausee).

Muldestausee, den .... - Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in öffentlicher Sitzung am 07.09.2022 den Vorentwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" im OT Gröbern mit Beschluss Nr. 212/2022 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung (Auslegung) erfolgte im Amtsblatt vom 28.09.2022
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung vom 06.10.2022 bis 07.11.2022 in den Diensträumen der Gemeinde Muldestausee, 06774 Muldestausee, Neuwerk 3 sowie als Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Die Träger öffentlicher Belange und von der Planung berührte Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Hinweise und Anregungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

3. Zwischenabwägung
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2023 geprüft. (Abwägungsbeschluss-Nr. 119/2023)

Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben (per Email) vom 04.05.2023 mitgeteilt worden.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.04.2023 den Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" OT Gröbern in der Fassung 03/2023 sowie die ergänzende Begründung, einschl. Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 120/2023. Der Beschluss wurde am 26.04.2023 ortsüblich (Amtsblatt "Muldestausee Bote" der Gemeinde Muldestausee) bekannt gemacht.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" OT Gröbern in der Fassung 03/2023, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung, einschl. Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 04.05.2023 bis 05.06.2023, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in den Diensträumen der Gemeinde Muldestausee, 06774 Muldestausee, Neuwerk 3 ausgelegen und konnten als Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee eingesehen werden. 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 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" OT Gröbern unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich (Amtsblatt "Muldestausee Bote" der Gemeinde Muldestausee) am 26.04.2023 bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 03.05.2023 (Emailversand 03.05.2023) gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

6. Endabwägung
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2023 geprüft. (Abwägungsbeschluss-Nr. 325/2023)

Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben vom 06.12.2023 mitgeteilt worden.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

7. Beschlussfassung Bebauungsplan
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 10 BauGB die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" OT Gröbern in der Fassung vom 08/2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.09.2024 als Satzung beschlossen und die ergänzende Begründung mit Umweltbericht gebilligt (Satzungsbeschluss-Nr. 560/24).

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

8. Ausfertigung
Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Ökolgisches Feriendorf Gröberner See" OT Gröbern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

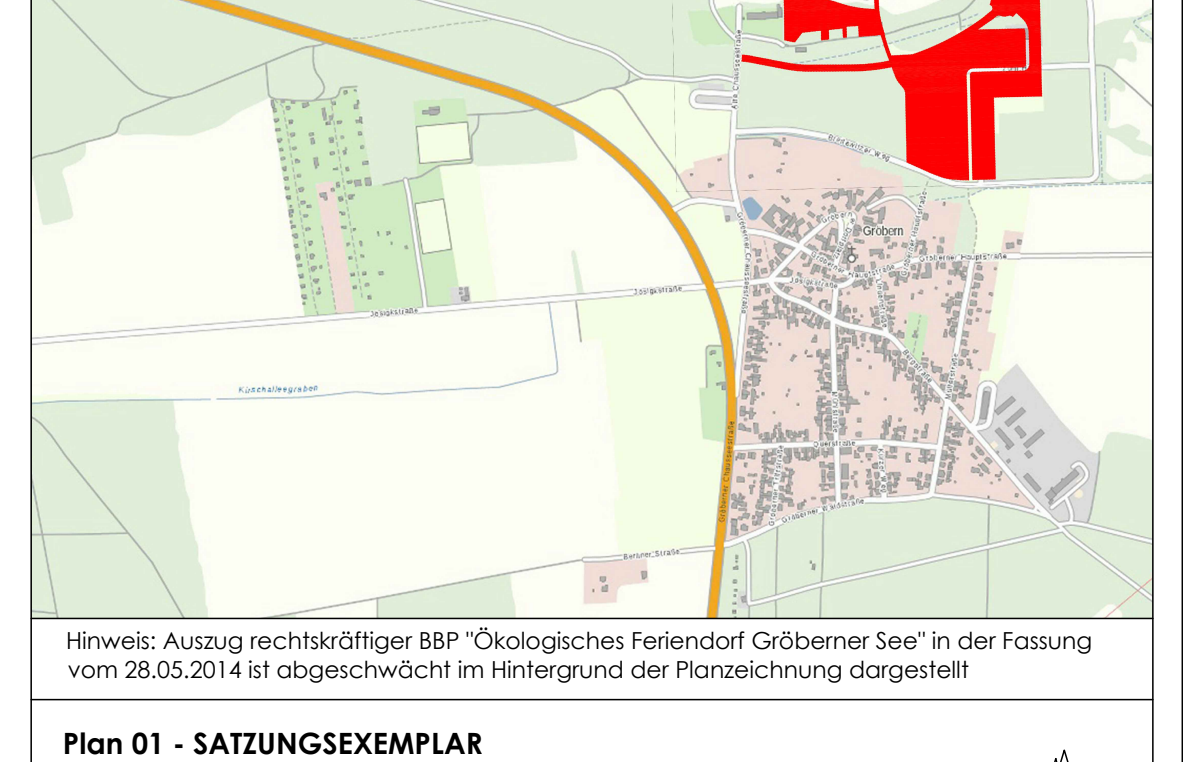
9. Bekanntmachung / Inkraftsetzungsvermerk
Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ökologisches Feriendorf Gröberner See - 1. Änderung und Ergänzung" OT Gröbern sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist ortsüblich bekannt gemacht worden (Amtsblatt "Muldestausee Bote" der Gemeinde Muldestausee am 30.10.2024). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen
worden.Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung, dem 30.10.2024 in Kraft getreten.

Muldestausee, den .... -Siegel -

....
(Ferid Giebler)
Bürgermeister

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mit Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See" treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ökologisches Feriendorf Gröberner See" bleiben bestehen und werden durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt.



Hinweis: Auszug rechtskräftiger BBP "Ökologisches Feriendorf Gröberner See" in der Fassung vom 28.05.2014 ist abgeschwächt im Hintergrund der Planzeichnung dargestellt

Plan 01 - SATZUNGSEXEMPLAR
Gemeinde Muldestausee OT Gröbern
Bebauungsplan
"Ökologisches Feriendorf Gröberner See - 1. Änderung und Ergänzung"

N

Auftraggeber: Gemeinde Muldestausee
Neuwerk 3
06774 Muldestausee

Verfasser: Blausee GmbH
Zum Heizhaus 3
06774 Muldestausee / OT Gröbern

Maßstab:1 : 1.000
Datum: 10.08.2023
Bearbeiter: Ronny Meyer

Landkreis: Anhalt Bitterfeld
Gemeinde: Muldestausee
Gemarkung: Gröbern / Flur: 1; 3

Höhenbezug: DHHN 2016
Lagebezug: GKK 42/83 (3°)

Blatt: 1
von: 1