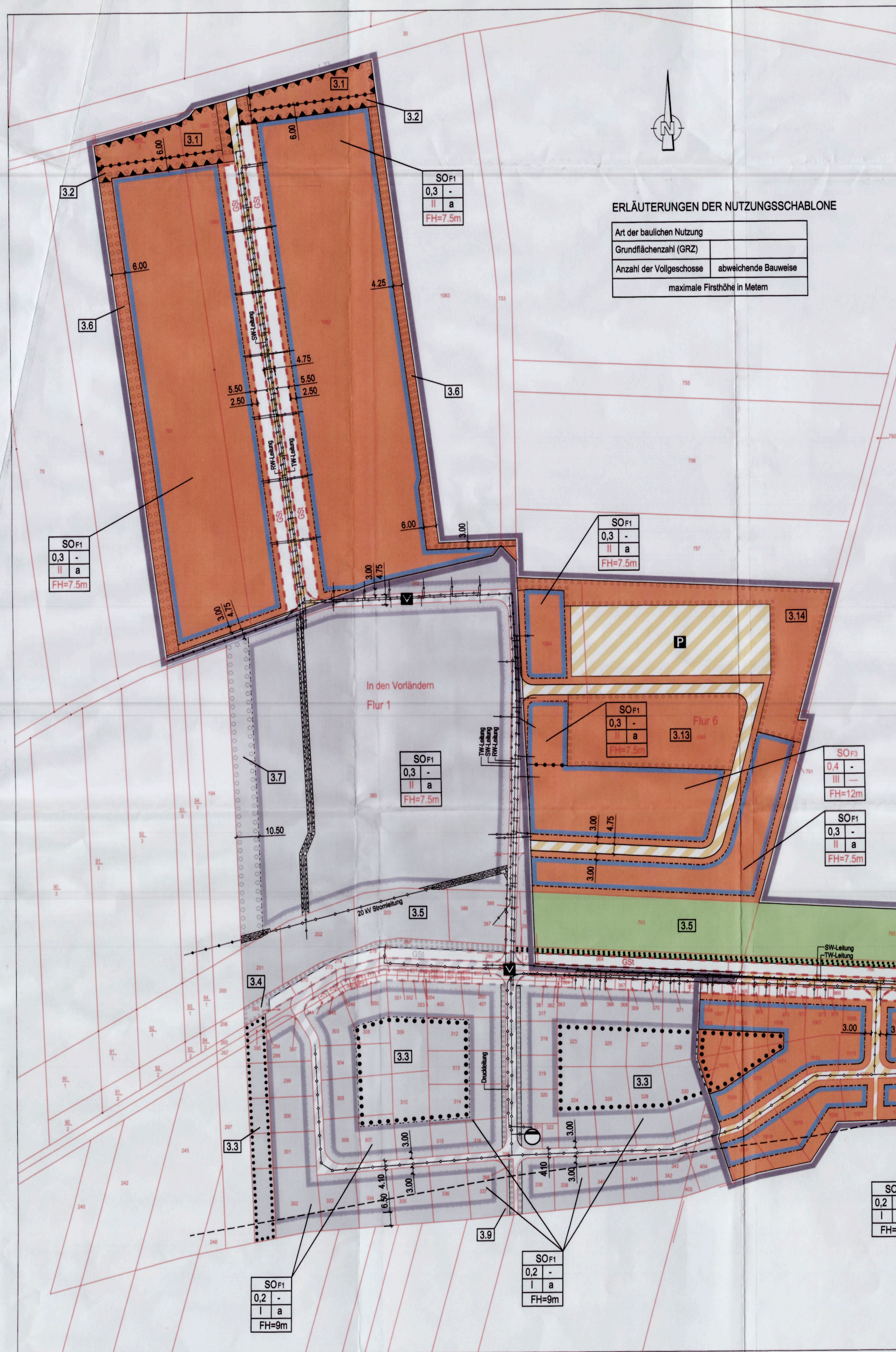


# BEBAUUNGSPLAN NR. 01 "Ferienhausgebiet Seeland", 1. Änderung

## TEIL A PLANZEICHNUNG



**ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Anzahl der Vollgeschosse	abweichende Bauweise
maximale Firsthöhe in Metern	

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 Abs. 1 u. 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 0.2 Grundflächenzahl, z.B. 0.2 § 16, 19 BauNVO  
 I Zahl der Vollgeschosse, z.B. I § 16, 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Verkehrsbereicher Bereich
- öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 6 BauGB
- Flüssiges Abwasser
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Fläche mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 I.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
- unterirdische Versorgungsleitungen, Bezeichnung siehe Planzeichnung  
 oberirdische Versorgungsleitungen, Bezeichnung siehe Planzeichnung
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen hier: zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (Abwasser), der Rheinleit GmbH (Trassen) bzw. der ertel Vertriebs GmbH (DNetV) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zur Verhinderung schädlicher Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall (3,0 m Höhe) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

## RECHTSGRUNDLAGE

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 10 Abs. 1 u. 4 BauNVO  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 §§ 16, 19 BauNVO  
 §§ 16, 20 BauNVO  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 23 BauNVO  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

32	Flurstücksnummer
32	Flurstücksgrenzen

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet Ferienhäuser (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)**  
 In dem Sondergebiet SO F1 sind zulässig:  
 - Ferienhäuser  
 In dem Sondergebiet SO F2 sind zulässig:  
 - Wasserversorgungsanlagen  
 - Touristeneinrichtungen zur Versorgung des Ferienhausgebietes  
 - Café, Restaurant mit max. 200 Sitzplätzen  
 - Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Kiosk, Empfang, Verwaltung)  
 - Außenräume und Wohnungen für Betriebspersonal und Hausmeister  
 - Anlagen für die Unterbringung von Pflege- und Betreuerkräften  
 - Saunen / Wellness / Fitnessbereich mit Wasserbeckenfläche von max. 100 m²  
 - Indoorsportbereich für Kinder und Jugendliche

### II Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)**  
 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 m. Die Bezugshöhe der Höhenangabe der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.
- 2.2 Überbauere Grundstücksfläche (§ 10 (4) u. § 23 (4) BauNVO)**  
 „Aufbaufläche der festgelegten Planstraße- und Grundstückshöhe mit dem Erhöhen- von-Gehsteigen gemäß § 14 BauNVO-unterstützt.“
- 2.3 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22 (4) BauNVO)**  
 Die Abweichende Bauweise gilt im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge an der Erschließungsstraße darf nördlich des Hauptseegrabens 20 m und südlich des Hauptseegrabens 28 m nicht überschreiten.
- 2.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 (4) BauNVO)**  
 Die Grundflächenzahl erhöht sich bei Gebäuden mit zweigesch. seitlicher Grenzbebauung (Reihenmittelhäuser) ausnahmsweise auf 0,4.
- 2.5 In dem nördlich des Hauptseegrabens gelegenen Teil des Plangebietes darf die Grundfläche der Hauptgebäude maximal 80 m² pro Grundstück betragen.**

### III Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 3.1 Erhalt und Entwicklung von Streuobstweiden**  
 Im Eingangsbereich sind die vorhandenen Streuobstweiden und Hecken zu erhalten und als extensiv genutzte Streuobstweiden weiter zu entwickeln. Insgesamt sind auf den Flächen 15 zusätzliche standortgerechte Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.  
 Qualität: Hochstamm, 8-10 STU, 2 x v., o. B.  
 Die Wiese ist extensiv mit 1-2-maliger Mahd im Jahr zu pflegen.
- 3.2 Anlage eines 3-reihigen Gehölzstreifens an der nördlichen Grenze des Ferienhausgebietes.**  
 An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind die Ferienhäuser zur Straßenseite mit einem 3-reihigen Gehölzstreifen einzugrenzen.  
 Bäume:  
 Tilia cordata (Winterlinde), Quercus petraea (Traubeneiche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Malus sylvestris (Holzäpfelbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn)  
 Qualität: Hochstamm, 12-14 STU, 3 x v., m. B.  
 Sträucher:  
 Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenblüthen), Prunus spinosa (Schlehe), Cornus sanguinea (Hortweidel), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Viburnum lantana (Wolfliger Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Crataegus monogyna (Waldrose)  
 Qualität: Strauch, 60-100 cm, 2 x v., o. B. Pflanzabstand: 1 x 1 m
- 3.3 Erhalt und Pflege von Laubwaldaufforstungen**  
 Die vorhandenen Aufforstungen am geplanten Seeufer sind zu erhalten und werden zu Laubwaldbeständen weiterentwickelt.

## 3.4 Erhalt der vorhandenen Baumreihen (Neupflanzungen), ggf. Umpflanzungen in die geplanten Seeuferbereiche entlang der vorhandenen Wälderwege werden in neu gepflanzten Linden, soweit sie durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden in die vorgeschlagenen benachbarten Pflanzreihen umgesetzt.

## 3.5 Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandstreifens entlang des Hauptseegrabens

- Werden sind in verschiedenen Größenklassen entlang der Uferbereiche zu pflanzen.
- Zusätzlich sind entlang der Uferbereiche Schwarzerlen und Schwarzpappel zu pflanzen.
- Die restliche Fläche wird als extensives Grünland genutzt.
- Entlang der Planstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen.
- Bäumen für die Uferbereiche:  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Tilia cordata (Winterlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn)  
 Qualität: Hochstamm, 14-16 STU, 2 x v., o. B. Baumabstand: ca. 10,0 m
- Bäumen für die Uferbereiche:  
 Salix spec. (Weide), Alnus glutinosa (Schwarzerie),  
 Qualität: Hochstamm, 8-10 STU, 2 x v., o. B.  
 Populus nigra (Schwarzpappel)  
 Qualität: Hochstamm, 8-14 STU, 2 x v., o. B.

## 3.6 Anlage von 3-reihigen Gehölzstreifen

- Zur Eingrenzung sind am westlichen und östlichen Ortand des geplanten Ferienhausgebietes 3-reihige Gehölzstreifen anzulegen.  
 Gehölzliste siehe unter T.F.: 3.2.

## 3.8 Anlage eines zweireihigen Baumreihen im hinteren Grundstücksbereich sind Eichenreihen zu pflanzen.

- Alnus glutinosa (Schwarzerie) 10-12 STU, 3 x v., o. B.

## 3.10 Baumbepflanzungen im Bereich des Hauptseegrabens

- Im Parkbereich ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.  
 Baumart:  
 Acer campestre (Feldahorn), Pyrus pyramidalis (Wildbirne)  
 Qualität: Hochstamm, 14-16 STU, 3 x v., o. B.

## 3.11 Baumbepflanzungen öffentliche Grünflächen-Festplatz

- Auf dem Festplatz sind insgesamt 10 Laubbäume als Umpflanzung des Platzes zu pflanzen.

## 3.12 Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

## 3.13 Anlage einer Wiese

- Die festgesetzte Fläche ist als extensive Wiese mit Einzelgehölzen zu entwickeln. Es sind Bäume und Sträucher in Gruppen zu pflanzen, je Gruppe max. 5 Bäume bzw. 50 m² Strauchfläche. Der Gehölzanteil soll 20% der Fläche nicht überschreiten.  
 Gehölzliste siehe unter T.F.: 3.2.

## 3.14 Anlage einer Hecke

- Innerhalb der Fläche ist eine 3-reihige Hecke aus Bäumen zu entwickeln. Die Hecke ist aufzubauen. In dem Übergangsbereich zu angrenzenden Nutzungen ist ein mind. 1 m breiter Krautauslauf auszubilden.  
 Gehölzliste siehe unter T.F.: 3.2.

## 4.0 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Das Leitungsrecht wird zugunsten der Medienträger für die Oberflächenentwässerung an den Hauptseegraben ausgeschrieben.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) u. (6) BauGB i.V.m. § 47 + § 49 BauO LSA)

**Fassade**  
 Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind ausschließlich zulässig: Putz- und Holzfassaden oder Verkleidungswand.

## Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Einfriedigungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum und seitlichen Nachbargrundstücken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. An den Außengrenzen des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen mit einem Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
**Arten:**  
 Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche)  
 Qualität: Strauch, 60-100 cm, 2 x v., o. B.  
 Niedergehölze sind unzulässig.

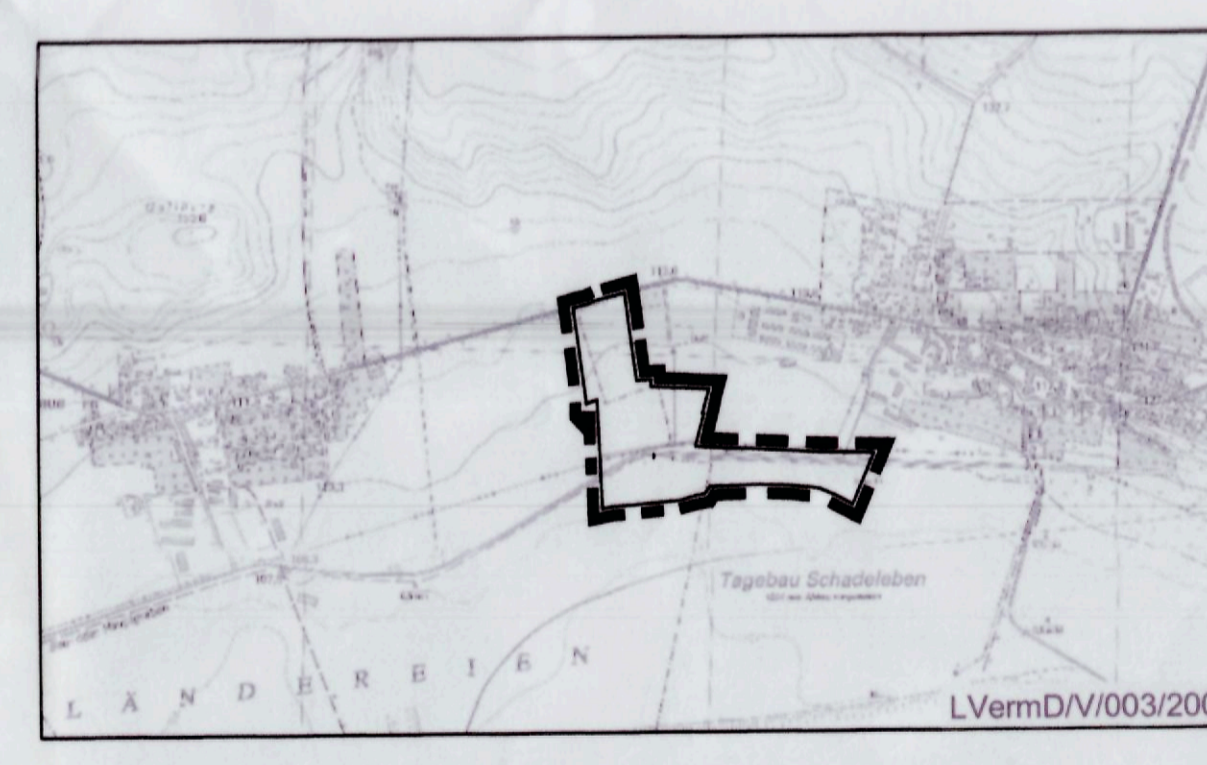
## Hinweise:

- Denkmalchutz:**  
 Im Nordteil des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sollten archäologische Bodenfunde oder Bodenverfärbungen auftreten, so ist dies unverzüglich dem Sachverständigen, Unteren Denkmalbehörden, anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung entgegen archäologischer Funde durchgeführt werden kann (Anzeigepflicht gem. § 9 Abs.3 LSA DstG).
- Stromleitung:**  
 Von der oberirdischen Stromleitung ist mit der Bebauung ein Abstand von mind. 5 m, gemessen vom ausgeschwungenen Leiterseil, einzuhalten. Es ist beabsichtigt die Leitung Richtung Hauptseegraben zu verlegen, oder unterirdisch zu führen. Bauausführende Firmen müssen rechtzeitig bei den zuständigen Versorgungsorganen Auskünfte über den aktuellen Leitungsbestand einholen.
- Unterhaltung:**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Beeinflussungsbereiches des allgemeinen Grundwasserstandes nach Einstellung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung im Tagebau Nachterstedt sowie im Bereich eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes. Flutmaße Grundwasserstände sind nicht auszuschließen, so dass von einer Unterhaltung der Ferienhäuser abzuraten ist.
- Oberflächenentwässerung**  
 Soll das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DIN-Vorgabes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – vom April 2005 nachzuweisen. Der sich künftig erstellende Grundwasserstand ist zu beachten.
- Standortsicherheitsnachweis**  
 Soweit im bösungsbereich Bereich Bebauungen geplant werden (bis 200 m Abstand zum Tagebaurestloch), wird empfohlen, zusätzlich zu den erforderlichen Baugrunduntersuchungen die zusätzlichen Untersuchungen durch die geplanten Bebauungen auf das Böschungssystem durch einen bodenmechanischen Standortsicherheitsnachweis bewerten zu lassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schadeleben hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom 11.03.2009 bis 28.03.2009 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Seeland ortsblich bekannt gemacht.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 16.04.2009 bis zum 30.04.2009 erfolgt. Die frühzeitige Unterrichtung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 03.04.2009 erfolgt. In diesem Schreiben wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umzeichnung zu äußern.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeinde Schadeleben hat die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung am 01.07.2009 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schadeleben hat am 01.07.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom Juni 2009 genehmigt und gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 01/07/2009). Ein und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 08.07.2009 bis 22.08.2009 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsblich bekannt gemacht.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB)  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom Juni 2009 sowie die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 während folgender Zeiten im Bauamt der Stadt Seeland öffentlich ausliegen.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister

- Der Stadtrat der Stadt Seeland hat die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung am 24.11.2009 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Seeland hat am 24.11.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltsicht zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage genehmigt.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die Sitzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgeschrieben.  
 Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 31.12.2011 im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Seeland bekannt gemacht worden.  
 Seeland, den 02.01.2012 (Siegel) Bürgermeister
- In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 219 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB unwirksam sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Seeland geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, ob die Verletzung oder der Mangel begründet sei, ist darzulegen.  
 Seeland, den 02.01.2012 (Siegel) Bürgermeister



## Stadt Seeland, OT Schadeleben BEBAUUNGSPLAN NR. 01 mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung "Ferienhausgebiet Seeland", 1. Änderung Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	Hyder Acetplan GmbH Seebener Straße 22 06114 Halle (Saale)
Aktualitätstand der Planung	30. Oktober 2009
Gemarkung	Schadeleben
Flur	Flur 6
Maßstab	1:1000
Kartengrundlage	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Verwilligungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.	