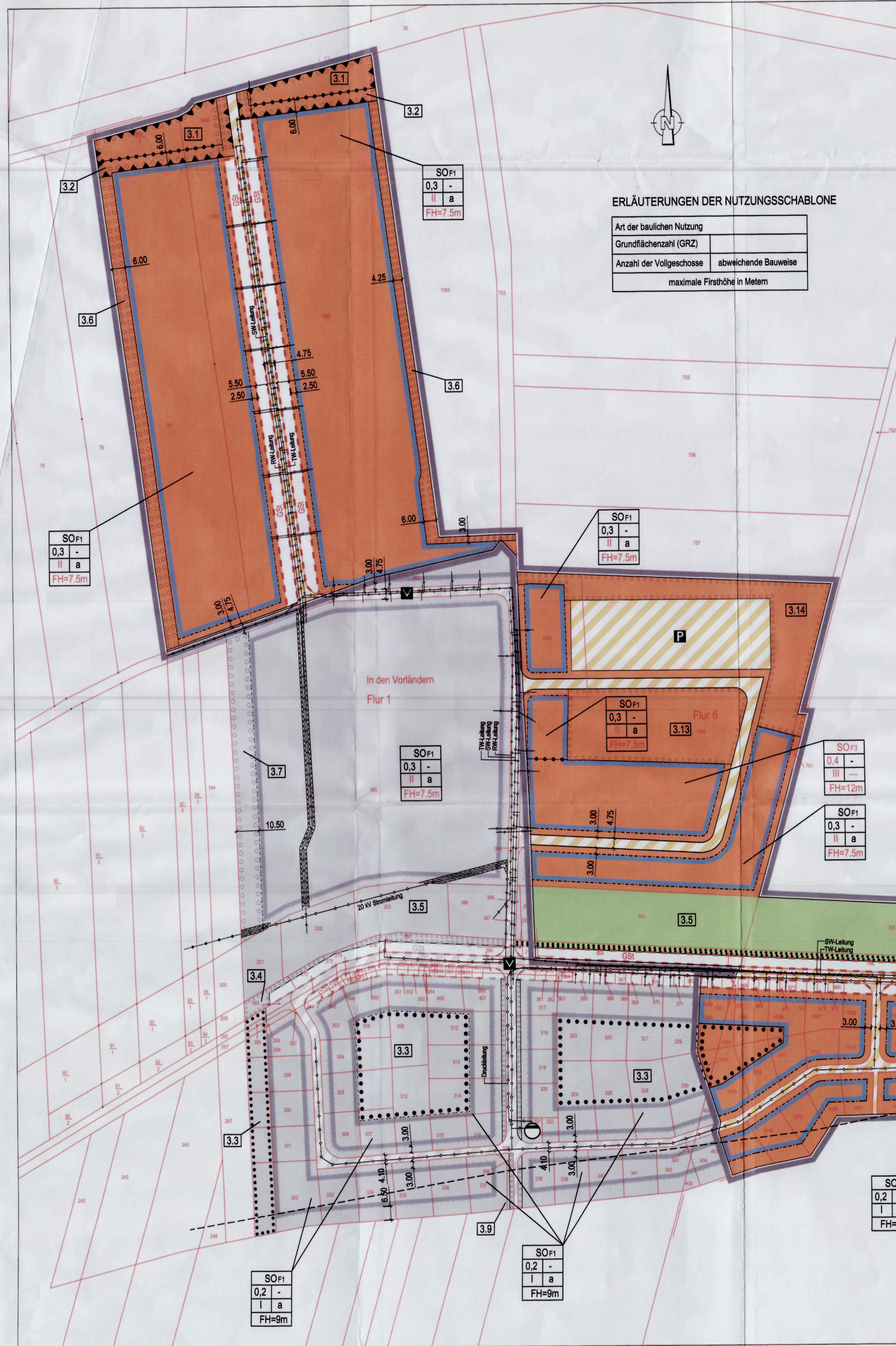


# BEBAUUNGSPLAN NR. 01 "Ferienhausgebiet Seeland", 1. Änderung

## TEIL A PLANZEICHNUNG



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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**  
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Sondergebiete, die der Erholung dienen SO  
Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, z.B. 0,2 0,2  
Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 I  
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze § 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  
Flüssiges Abwasser  
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  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen hier: zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz (Abwasser), der Rheinleit GmbH (Trassee) bzw. der Erva Vertriebs GmbH (DHW) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zur Vorkehrung schädlicher Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall (3,0 m Höhe) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes § 16 Abs. 5 BauNVO  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Zweckbestimmung: GSt Gemeinschaftsstellplätze  
Bemessungslinie mit Maßgabe in Meter 20,41

### 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)

Flurstücksnummer	Flurstücksgrenzen
32	
31	

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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  
- Sauna / Wellness / Fitnessbereich mit Wasserbeckenfläche von max. 100 m<sup>2</sup>  
- Indoorsportbereich für Kinder und Jugendliche  
In dem Sondergebiet SO F3 sind zulässig:  
- Anlagen 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  
- Sauna / Wellness / Fitnessbereich mit Wasserbeckenfläche von max. 100 m<sup>2</sup>  
- Indoorsportbereich für Kinder und Jugendliche
- 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 7,5-12 m. Die Bezugshöhe der Höhenangabe der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.  
2.2 Überbauere-Grundstückfläche (§ 14 (6) und § 23 (4) BauNVO)  
„Auf dem Gelände der festgelegten Parkfläche- und Grünflächenflächen sind das Errichten von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO untersagt.“  
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 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen.  
3.0 **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 Erhalt 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 (Horttriegel), 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.

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

Das Leitungsrecht wird zugunsten der Medienträger für die Oberflächenentwässerung an den Hauptseegrabens ausgedehnt.  
**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) u. (6) BauGB i.V.m. § 37 + § 45 BauO LSA)**  
**Fassade**  
Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind ausschließlich zulässig: Putz- und Holzfassaden oder Verkleidungswen.  
**Einfriedungen:**  
Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig. Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum und seitlichen Nachbargrundstücken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. An den Außengrenzen des Bebauungsplanes sind Einfriedungen mit einem Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
**Arten**  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche)  
Qualität: Hochstamm, 8-10 STU, 2 x v., o. B.  
Nadelgehölze sind unzulässig.

### Hinweise:

- Denkmalrecht:**  
Im Nordteil des Plangebietes ist mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Sollten archaische Bodenfunde oder Bodenverfärbungen auftreten, so ist dies unverzüglich dem Sachverständigen, Untere Denkmalbehörde, anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung entgegen archaischer Funde durchgeführt werden kann (Anzeigepflicht gem. § 9 Abs. 3 LSA DstG).  
2. **Stromleitung:**  
Von der oberirdischen Stromleitung ist mit der Bebauung ein Abstand von mind. 5 m, gemessen vom ausgeschwungenen Leitersoll, einzuhalten. Es ist beabsichtigt die Leitung Richtung Hauptseegrabens zu verlegen, oder unterirdisch zu führen. Bauausführende Firmen müssen rechtzeitig bei den zuständigen Versorgungsorganen Auskünfte über den aktuellen Leitungsbestand einholen.  
3. **Unterhaltung:**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Beeinflussungsbereiches des allgemeinen Grundwasseranforderungsbereiches nach Einleitung der bergbaubedingten Grundwasseranhebung im Tagebau Nachterstedt sowie im Bereich eines wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes. Flutmaß Grundwasserstände sind nicht auszuschließen, so dass von einer Unterhaltung der Ferienhäuser abzuraten ist.  
4. **Oberflächenentwässerung**  
Soll das auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DIN 4764/Teil 1:198 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - vom April 2005 nachzuweisen. Der sich künftig erstellende Grundwasserspiegel ist zu beachten.  
5. **Standortsicherheitsnachweis**  
Soweit im bösungsbereich Bebauungen geplant werden (bis 200 m Abstand zum Tagebaurestloch), wird empfohlen, zusätzlich zu den erforderlichen Baugrundermittlungen 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 öffentlich bekannt gemacht.  
Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 16.04.2009 bis zum 30.04.2009 erfolgt. Die öffentliche 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 erforderten Umfang und Detaillierungsgrad der Umgestaltung 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich 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 06.07.2009 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

7. 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

8. Der Stadtrat der Stadt Seeland hat am 24.11.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, genehmigt. Die Begründung einschließlich Umweltschutzbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats vom gleichen Tage genehmigt.  
Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgestellt.  
Seeland, den 25.11.2009 (Siegel) Bürgermeister

10. 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

11. 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 Ackerplan GmbH  
Seebener Straße 22  
06114 Halle (Saale)

Aktuellitätsstand der Planung: 30. Oktober 2009

Gemarkung: Schadeleben

Flur: Flur 6

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.