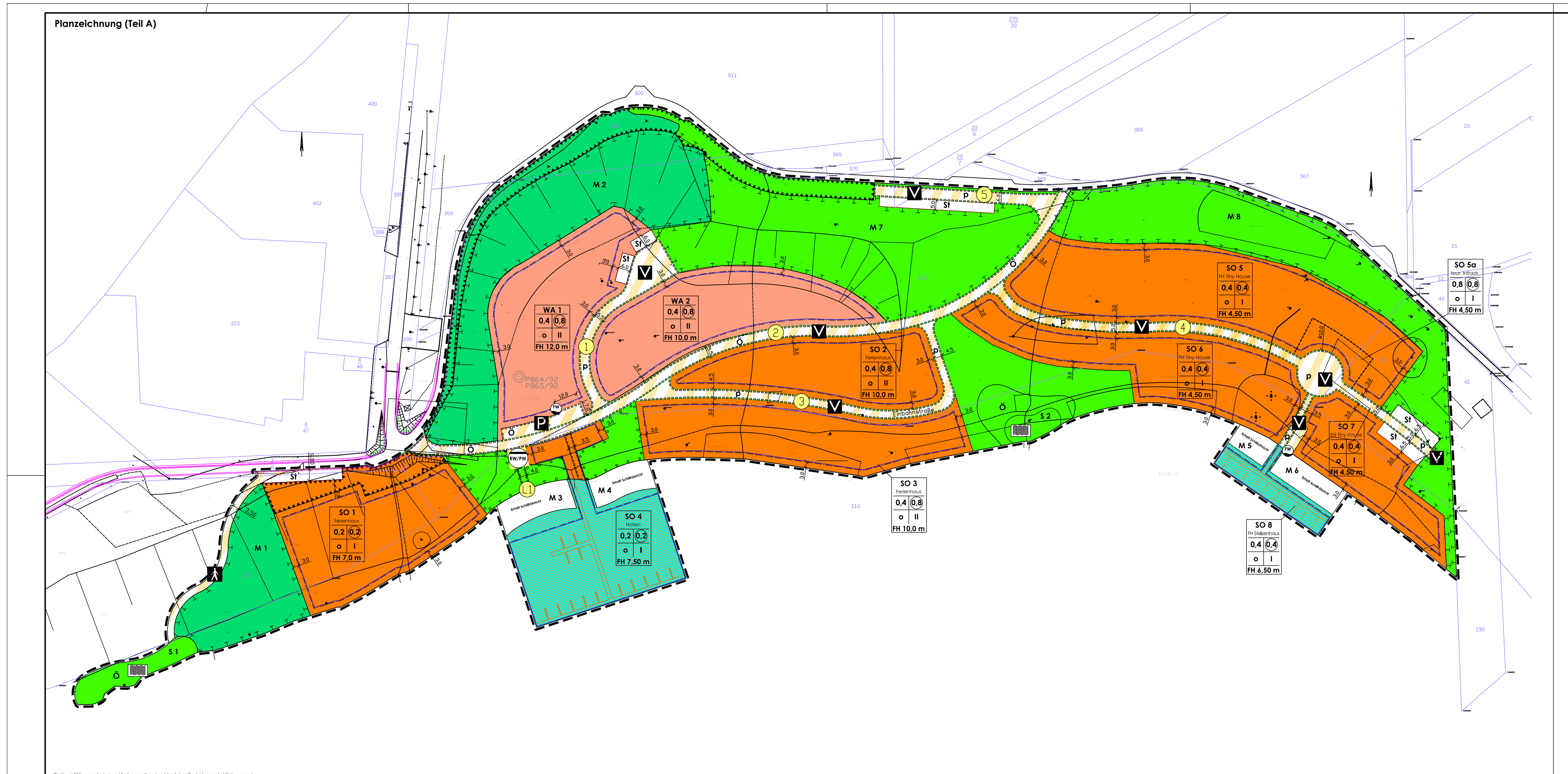
Planzeichnung (Teil A)



Die Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage beruht auf dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) mit der Stadt Gräfenhainichen.Grundlage ist die Lizenzvereinbarung über die Bereitstellung und Nutzung von Geobasisdaten und Diensten des LVermGeo LSA, vom 08.06.2010 und zweite Änderung vom 08.11.2021, Lizenznummer: LVermGeo/ A18-135-2010-7.

I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 4; § 10; § 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)
SO	Sondergebiet mit Zweckbestimmung
▨	Baufläche auf dem Wasser
	Sondergebiete die der Erholung dienen
SO 1/2/3	Sondergebiet Ferienhaus (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 BauNVO)
SO 5/6/7	Sondergebiet Ferienhaus "Tiny House" (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 BauNVO)
SO 8	Sondergebiet Ferienhaus "Stelzenhaus" (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete
SO 4	Sondergebiet "Hafen" (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO
SO 5a	Sondergebiet "touristische Infrastruktur" (§9 (1) Nr.1 BauGB; § 10 und § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 16, § 17 und § 18 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 10,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
▬	Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
🚶	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Ö	(als Zusatz) öffentliche Verkehrsflächen
p	(als Zusatz) private Verkehrsflächen
P	öffentliche Parkfläche

Versorgungsflächen (§9 (1) Nr.14 BauGB)

⊖	Flächen für die Abwasserbeseitigung
PW	Pumpwerk Schmutzwasser
RW	Regenwasserbehandlungsanlage
FW	Löschwasserentnahmestelle Feuerwehr

Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

🟩	Grünfläche
Ö	(als Zusatz) öffentliche Grünflächen
▤	Zweckbestimmung Badestrand / Liegewiese

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 (1) Nr.18 BauGB)

🟩	Wald

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 (1) Nr. 20)
▭	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a)

Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
St	Flächen für Nebenanlagen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
L1	L1 - Leitungsrecht für Regenwasser
▭	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
▭	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 (4), §16 (5) BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter:

1	Nummerierung der Erschließungsstraßen
S 1	Nummerierung der Strandbereiche
M 1	Nummerierung der Maßnahmenflächen
3.00	Bemaßung
110	Flurstücksnummer
+	Flurstücksgrenze
◎ P864/92 P865/92	Grundwassermessstelle der LMBV

Nutzungsschablone:

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

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

II. Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)
(§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 störenden Handwerksbetriebe,
- Gebäude und Anlagen für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Sondergebiete Ferienhaus (SO 1 bis SO 3)
(§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
- Grillplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal der Ferienhausquartiere

1.3 Sondergebiet "Hafen" (SO4)
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 2 u. 4 und § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

Im Sondergebiet Hafen sind Ferienhäuser und technische Anlagen die zur Betreibung des Sees und der Anlage notwendig sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Ferienhäuser mit Freizeit- und Ferienwohnungen mit wassergebundenen Nutzungen, 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
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern,
- Anlagen, die der Betreibung des See und der Nutzung als Schiffsanleger dienen und der Eigenart des Gebietes entsprechen.
- touristisches Kleingewerbe

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.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsreparaturwerkstätten

1.4 Sondergebiete Ferienhaus "Tiny House" (SO 5 / SO 6 / SO 7)

(§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
- Anlagen für die Verwaltung der Tiny House Siedlung
- 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 der Ferienhausquartiere

1.5 Sondergebiet " Tiny House - Touristische Infrastruktur" (SO 5a)
(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO u. § 11 Abs. 1-2 BauNVO)

Im Sondergebiet "Touristische Infrastruktur" sind Gebäude und technische Anlagen die der Erholung dienen und zur Betreibung der Ferienhausanlage notwendig sind zulässig.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verwalterhaus,
- Lagerhäuser, Bootslagerflächen
- Läden und Kleingewerbe die dem Touristischen Zweck verfolgen.
- Sauna,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Informations- und Ausstellungsräume
- 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.

1.6 Sondergebiet "Stelzenhäuser" (SO 8)
(§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
- Ferienhäuser mit wassergebundenen Nutzungen
- schwimmende Häuser
- Steganlagen sowie private Bootsliegeplätze in Verbindung mit den Ferienhäusern und schwimmenden Häuser

Ferienhäuser / schwimmende Häuser dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m² und eine Gesamthöhe von maximal 4,50m nicht überschreiten. Die Ferienhäuser und schwimmenden Häuser sind entlang der Steganlage zwingend seeseitig auszurichten.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen u. Räume für Bewirtschaftungs-; Betriebs- und Verwaltungspersonal der Ferienhausquartiere

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsreparaturwerkstätten

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

2.1. Grundflächenzahl:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Die im §19(4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen ist für alle Wohn- und Sondergebiete nur um bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl
(§9 (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 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe ist gemäß Planschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie die Sondergebiete SO 2; 3; 4; 7 ist der Bezugspunkt der Bemessung die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

Bezugshöhe für SO 1:
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die vorhandene Rudolf-Breitscheidstraße/Uferrundweg und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 87,90 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 für SO 5 / SO 5a:
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 4 und zum anderen der vorhandene Uferrundweg, 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 für SO 6:
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die Erschließungsstraße Nr. 4 und zum anderen der Endwasserstand im Gewässer von 87,90 müNN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet dieneue 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.

Die Firsthöhe (FH) wird wie folgt definiert:
- für Satteldach u. Walmdach durch die Oberkante Firstziegel
- für Pultdach durch den höher liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut
- für Flachdach Oberkante Dachhaut

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung (Kamine, Lüftungsanlagen etc.) dürfen die hergestellte Firsthöhe um max. 1,50m überragen.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§9 (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 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen
(§9 (1) Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sind im Baugebiet zulässig.
Stellplätze sind lediglich in den Baugebieten WA 1; WA 2 sowie SO 2; SO 3 und SO 4 zulässig.
Stellplätze innerhalb der Baugebiete SO 1, SO 5 und SO 6 sind unzulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§9 (1) Nr. 22 BauGB, § 12 (2) und (6) BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze (ohne Überdachung) und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der BauO LSA entsprechen.
Überdachte Stellplätze (z.B. Carports, Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die Baugebiete WA 1; WA 2 sowie SO 2, SO3 und SO4 zulässig.

Für die Baugebiete WA; WA 2; SO 2; SO 3; SO 4 gilt:
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

Für nicht der Wohnnutzung dienende Nutzungen innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze für Besucher, Eigentümer / Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstücks in maximaler Anzahl (Höchstmaß) entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung LSA (VwVS BauO LSA)vorzusehen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig und können bei der Bauverwaltung beantragt werden.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt von maximal 4,00m Breite zulässig.

Auf einer Breite von 0,5m (ab Vorderkante Bord) entlang der öffentlichen und privaten Straßenflächen ist auf den der Straße zugewandten Grundstücksseiten die Errichtung von Einfriedungen, Stützmauern oder sonstiger baulicher Anlagen sowie eine Anpflanzung und Bewuchs jeglicher Art (ausgenommen Schotterrasen), zwecks Einhaltung des Lichtraumprofils unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Bereiche sind für die Erschließungsstraßen:

Nr.2 als öffentliche Verkehrsflächen und für die
Nr. 1/3/4/5 als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf ihnen ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

Bezug nehmend auf die Zulässigkeit von Geh-; Fahr- und Leitungsrechten wird auf die Festsetzungen unter Punkt 8 verwiesen.

7.1.2 Zweckbestimmung Gehweg
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

7.1.3 Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist das Parken von PKW zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt. Eine Befahrung mit Feuerwehr- u. Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Sichtfelder an Knotenpunkten, Lichtraumprofil) (§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 2,50 m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten, Einfriedungen, Anpflanzungen und Bewuchs (Rasenflächen ausgenommen) nicht zulässig.

Die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAST 06) ist zwingend einzuhalten.

10. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, N Natur und Landschaft

10.1 öffentliche Grünfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die mit dem Buchstaben "ö" gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung "Badestelle /Liegewiese" festgesetzt. Auf diesen Flächen ist das Anlegen von Sandflächen zulässig. Die verbleibenden Flächen sind in der vorhandenen Biotopstruktur zu belassen. Für die nachfolgend aufgeführten Stranbereiche wird demnach festgesetzt:
Strandbereich S1, West: Erhalt des vorhandenen mesophile Grünlandes
Strandbereich S2, zentral: Erhalt der Silbergrasflur
Eine Pflege dieser Flächen (zb. durch Mahd)ist zulässig.

10.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Wenn nicht anders festgelegt, sind sie gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen sind im Garten und Vorgarten unzulässig.
Je in Anspruch genommenen 500m² Grundstücksfläche, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang min. 16-18 cm, anzupflanzen.

WA 1
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet 1 (WA 1) sind im Biotopbestand zu erhalten. Bei den zu erhaltenden Biotopen handelt es sich um ruderales mesophiles Grünland, Silbergrasfluren und Nadel-Laubgehölze. Eine Pflege (z.B. Mahd/ Gehölzschnitt) ist zulässig.

WA 2
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet 2 (WA 2) sind als Bauerngärten anzulegen. Es ist darauf zu achten, das standortegerechte und dem Stil entsprechende Pflanzen (Gehölze und Stauden)verwendet werden.

10.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes am Gewässer (Bereich SO 4 Hafen), werden zwei Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesen. Die Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Die Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Pflanzdichte von mind. einem Strauch (2x verpflanzt, 60-100 cm je 2 m² Vegetationsfläche) und je ein Baum je 50 m² Vegetationsfläche als Heister (2x verpflanzt 1,50 - 2,00 m) entsprechend der Artenliste (Pkt. 10.5) zu pflanzen, zu pflegen und abgängige Gehölze zu ersetzten.

10.4 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)

M1- M2
Die festgesetzten Flächen M1 und M2 sind Waldflächen aus Nadel- und Laubgehölzen, die zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

M3-M6
Die festgesetzten Flächen M1 - M6 sind Schilfbestände (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m §22 Abs. 1 NatSchG LSA), welche zu erhalten und zu schützen sind. Ein Begehen dieser Bereiche ist auszuschließen.

M7
Die zum Erhalt festgesetzte Fläche M7, bestehend aus ruderalisiertem Halbtrockenrasen, ruderalen mesophilen Grünland, Baumgruppen und Gebüschstrukturen, ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, das gerade die Strukturen des Halbtrockenrasens und des mesophilen Grünlandes nicht weiter ruderalisieren um die Wertigkeit zu erhalten.

M8
Die zum Erhalt festgesetzte Fläche M8, bestehend aus mesophilen Grünland; Einzelbäumen und einer Baumgruppe ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, das gerade die Strukturen mesophilen Grünlandes nicht ruderalisieren um die Wertigkeit zu erhalten.

10.5 Artenliste
Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei der Bepflanzung der dafür festgesetzten Flächen sind folgende Pflanzenarten zu verwenden. 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.
Sand-Birke	Betula pendula
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.

10.6 Durchführung der Maßnahmen
Die festgesetzten Maßnahmen unter Punkt 10.3 sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

11. Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB - Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme

A1 - Neuaufforstung eines Laubwaldes (Eiche-Hainbuche-Linde)

wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hänicher Südstrand" realisiert. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf folgenden Grundstücken umgesetzt:

Gemarkung Jeßnitz, Flur 12, Flurstück 36/12

12. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 (1) Nr.12, 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasser sind Anlagen für die Abwasserbeseitigung zulässig.
Innerhalb der Sondergebietsflächen SO 4 und SO 6 ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle zulässig.
Jegliche andere Nutzung ist auf den vorgenannten Flächen unzulässig.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz
(§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist unter Verwendung von Arten der Pflanzenliste unter Punkt 10.5 zu bepflanzen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Erscheinungsbild
Für die Allgemeinen Wohnbaugebiete WA 1 und WA 2 sowie für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 gilt:
Die baulichen Anlagen müssen in Ihrer äusseren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf das vorhandene Ortsbildes aufweisen und dem Siedlungscharakter der Ortslage Gräfenhainichen entsprechen.
Regionaluntypische Häuser wie spanische Finka, Schwarzwaldhaus, etc. nicht zulässig.

1.2 Aussenwände:
Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes sind Aussenfassaden als Putz- und/oder Holzfassaden zulässig.
Der Hellbezugswert für die Fassadengestaltung muss einen Wert zwischen 40 und 70 aufweisen. Der Grad der Buntheit der gewählten Farben darf auf einer Skala von 0 (keine Farbsättigung) und 100 (höchste Farbsättigung) zwischen 05 und 35 liegen. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind grelle und intensive Farbtöne grundsätzlich nicht zulässig. Helle und Pastellfarben sind zulässig.

Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen an Fassaden sowie das Anbringen von Satelliten- und/oder Antennenanlagen an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

1.3 Dachformen/Dachgestaltung
Als zulässige Dachformen werden Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) und Walmdächer (Dachneigung 25° bis 35°) festgesetzt.
Innerhalb der Sondergbiete SO 1, SO 5, SO 6; SO 7 und SO 8 sind zudem Tonnendächer zugelassen.

Als Dachdeckungsmaterial sind ortstypische Dachziegel bzw. vergleichbare Materialien, Dachbleche und Dachbahnen zu verwenden. Das Dachziegelmaterial ist in ortstypischer Ausführung zu wählen (naturrot, ziegelrot, kastanie, dunkelbraun, altfarben, granit, steingrau, schiefergrau). Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Eindeckung der Dächer mit Reet ist unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Pagodendächer unzulässig.

1.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen, die in Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Schriftzüge, Graphiken und Symbole sind zwingend mit der Bauverwaltung abzustimmen.

Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht oder Rückstrahlsschilder sowie Anlagen aus von innen beleuchteten Kunststoffkästen.

1.5 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten
Solaranlagen in Freiflächenaufstellung, Windkraftanlagen und Funkmasten/Funkmastanlagen sind unzulässig.

Technische Einrichtungen (Solar- oder PV Anlagen) sind nur dann zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und sich der Umgebung gestalterisch unterordnen.

1.6 Einfriedungen
Einfriedungen sind lediglich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, der Sondergebiete SO 1; SO 2 und SO 3 zulässig. Die Einfriedung ist in ortstypischer Ausprägung zu wählen und somit kleinteilig und mit stehenden Formaten auszuführen. Hohe Mauern oder Tore sind unzulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen, Jäger- und Holzflechtzäunen unzulässig. Der Abstand zu Straßenverkehrsflächen beträgt mindestens 0,50m.
Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten der Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Sondergebiet SO 5, SO 6 und SO 7 sind Einfriedungen nur in Form von Strauch- und Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Einfriedungen durch Strauch- und Heckenpflanzungen sind mit Gehölzen der Gehölzliste "Strauch- und Heckenpflanzen" mit der dort aufgeführten Pflanzqualität auszuführen.

IV. Hinweise

1. Baugrundgutachten/ Standsicherheitshinweise:

Die generelle Bebaubarkeit wurde mit der geotechnischen Stellungnahme der Firma FCB Espenhain, Verwaltungsring 10, 04579 Espenhain vom .... nachgewiesen.

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Zusätzlich sind objektbezogene Standsicherheitsuntersuchungen unter Einbeziehung eines Sachverständigen für Geotechnik zu erstellen, der im Umgang mit Kippenböden über die nötige Fachkunde verfügt.

2. Radonschutz

Aufgrund des neuen Strahlenschutzgesetztes und der Strahlenschutzverordnung vom 31.12.2018 muss bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsraum o. Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 - 158 StrlSchV (3).

IV. Hinweise

1. Baugrundgutachten/ Standsicherheitshinweise:

Die generelle Bebaubarkeit wurde mit der geotechnischen Stellungnahme der Firma FCB Espenhain, Verwaltungsring 10, 04579 Espenhain vom .... nachgewiesen.

Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Zusätzlich sind objektbezogene Standsicherheitsuntersuchungen unter Einbeziehung eines Sachverständigen für Geotechnik zu erstellen, der im Umgang mit Kippenböden über die nötige Fachkunde verfügt.

2. Radonschutz

Aufgrund des neuen Strahlenschutzgesetztes und der Strahlenschutzverordnung vom 31.12.2018 muss bei Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsraum o. Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 - 158 StrlSchV (3).

3. Archäologie

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekannten Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologische (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 17 DSchG ST der unverzüglichen Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist schriftlich und spätestens 3 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen, um dessen Kontrolle zu ermöglichen. Die zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt

4. Vermessungs und Grenzmarken

In der Örtlichkeit vorhandene Vermessungszeichen und Grenzmarken unterliegen, soweit sie nicht nach § 27 SächsVerG geschützt sind, dem Schutz des § 17 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landeswirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurG) in Sachsen. Diese sind nicht einzubringen, zu verändern, zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ihre Verwendbarkeit ist nicht zu beeinträchtigen. Sollte diese unumgänglich sein, ist die Teilnehmergemeinschaft Witznitz beim Landratsamt Landkreis Leipzig - Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna vorab zu benachrichtigen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen

5. Immissionsschutz

Im Bereich des Immissionsschutz wird auf die Verordnung über die kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BI,SchV, hingewiesen

Zu Vermeidung von schalltechnischen Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmpumpen (und/ oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ Stand 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 zu beachten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist zwingend darauf zu achten, dass für neu zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen die Bauprodukte und die Energieversorgung so zu wählen sind, dass der spezifische Jahresenergieverbrauch 30 kWh/m²a nicht überschritten wird.

6. Abfall

Um die Abfallentsorgung im Untersuchungsgebiet zu gewährleisten, sind die öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen nach den Vorgaben der RAST 06 zu konzipieren. Die Entsorgung erfolgt dann gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg.

7. Altlasten

Für den Planbereich sind in der Altlastendatenbank der LMBV folgende Altlastenver- dachtsflächen erfasst:

DGR118X Deponie Vorfeld 1. Abraumschnitt Tgb.Gräbern
(AKZ 15091110009072), Lagekoordinaten: RW: 4531900; HW: 5731550,

DGR118AX Altablagerung Vorfeld 1. AS Tgb. Gräbern nördlich
(AKZ 15091110009168), Lagekoordinaten: RW: 4531566; HW: 5731591.

Bei den genannten Altablagerungen handelte es sich um wilde Ablagerungen von Hausmüll, Bauschutt, Sperrmüll, Asche und Gartenabfällen.

Die Müllablagerungen DGR118X und DGR118AX wurden in den Jahren 1996 / 1997 vollständig beräumt und die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt.
Im Ergebnis von Untersuchungen wurde keine von den abgelagerten Abfällen aus- gehende Gefährdungssituation auf die darunterliegenden Bodenhorizonte und für Umweltschutzgüter festgestellt.

Laut Aussage der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig) sind geringfügige Reste von Bauschutt etc. dieser ehemaligen Müllablagerungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der eventuell notwendigen Ab- fallentsorgung führen können, nicht auszuschließen.

Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes sind bekannt gewordene oder selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung. zuzuführen.

8. Boden

Die Verkehrswege und die Lage der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück sind dem Geländeverlauf anzupassen, damit größere Bodenbewegungen vermieden werden.
Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerplätze sind so zu wählen, das diese im Rahmen der Planung nachfolgend versiegelt/bebaut werden sollen.

- Die befestigten Verkehrs- und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. (Einsatz wassergebundener Decken, Porenpflaster,Rasengitter etc.)
- Die Flächen der versiegltem Verkehrswege Nr. 1 bis 3 sind zu fassen zu reinigen und entweder zu versickern oder in die Vorflut einzuleiten. (Asphaltstraßen, Parkplätze, Betriebshöfe etc…)
  Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist für die Wohngrundstücke Ferienhausgrundstücke vorgeschrieben.

§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 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.

9. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Golpa Nord/ Gräbern und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Im Bereich des Plangebietes gilt der Grundwasserwiederanstieg als abgeschlossen. Für einzelne Bereiche des Plangebietes sind für den mittleren stationären Strömungszustand flurnahe Grundwasserstände < 2 m unter Geländeoberkante zu erwarten. Ortskonkrete hydrogeologische Verhältnisse haben daher grundsätzlich nur über ein Baugrundgutachten zu erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes wurden erhöhte Sulfatkonzentrationen ermittelt, infolge dessen das Grundwasser als schwach betonangreifend eingestuft wird. Insofern sind ähnliche Umstände im Antragsbereich nicht auszuschließen. Bei lokalen Bebauungen sollten bei Erfordernis vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenhe it des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

10. Löschwasserentnahmestellen

Aufstellflächen für die Feuerwehr unmittelbar vor den Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Gröberner Sees sind entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen zwingend die Vorgaben der DIN 14244 einhalten.

11. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Planbereiches sind Grundwassermessstellen GRO864 und GRO865 vorhanden. Sie sind zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich.

12. Bergaufsicht

Das Gebiet steht noch unter Bergaufsicht. Eine Durchführung der gem. BBP zulässigen Baumaßnahmen ist erst nach Beendigung der Bergaufsicht zulässig.

13. Grünordnerische Hinweise / Artenschutz / ökolgische Baudurchführung

Die festgesetzten Maßnahmen unter Punkt 10.3 sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

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.

Weitere artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Teil des Umweltberichtes ist, zu entnehmen.

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.

14. Regenwasserbehandlung für die Baugebiete

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Regenwasser zu fassen und über eine belebte Bodenzone zu versickern.

Für Anlagen und Flächen deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der für Einzelvorhaben erforderlichen Baugrunduntersuchungen Standort konkret nachzuweisen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Wohn- und Ferienhausgrundstücken (Wohnhäuser, Ferienhäuser und Tiny House) ist entsprechend des § 69 WG LSA - Erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (zu § 46 Abs. 2 WHG) keine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Versickerung oder die Einleitung in einen Vorfluter, des anfallenden Niederschlagswassers von versiegelten Verkehrsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 49 WG LSA - Erfordernis der Genehmigung (zu § 36 WHG)). Dabei ist das Regenwasser in Behandlungsanlagen nach DWA-A 138 und DWA M 178 zu reinigen.

15. Waldumwandlung

Die Genehmigung für die dauerhafte Umwandlung von ca. 0,4 ha Wald (Bereich SO 1, Zuwegung öffentlicher Strand) gem. § 8 Abs. 1 Landeswaldgesetz (WaldG LSA) vom 13.04.1994, zuletzt geändert am 03.03.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016) wird vom Landkreis Wittenberg mit Schreiben vom .... erteilt.

16. Hinweise zum Brand- u. Katastrophenschutz, Rettungswesen

Die geplanten Zufahrten / Stichstraßen müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Direkt vor den Löschwasserentnahmestellen am Ufer des Gröbener Sees sind im Rahmen der Erschließung Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszubilden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen zwingend der DIN 14 244 entsprechen.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Löschwasserbedarf

Der erforderliche Löschwasserbedarf wird über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen im Bereich SO 4 und SO 8 abgesichert. Für die zulässige Bebauung ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für eine Löschzeit von 2 h zu bemessen. Die Bemessung ist vor Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten nachzuweisen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

17. Wasserrecht Steganlagen/bauliche Anlagen im und am Wasser

Für die Genehmigung von Steganlagen und sonstiger baulicher Anlagen im und am Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt erforderlich. Die Standsicherheit ist nachzuweisen.

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 Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen am .... (Beschluss-Nr. ....) der Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand"nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09. 2021 (BGBl. 4147)
- Baunnutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010,zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022
- Naturschutzgesetz des Landes 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat in seiner Sitzung vom .... gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hänicher Südstrand" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. ....) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am .... bekannt gemacht (Amtsblatt der Stadt Gräfenhainichen).

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .... den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand" in der Fassung 10/2021, einschl. Begründung gebilligt. Der Beschluss (Beschluss-Nr. ....) wurde am .... ortsüblich (Amtsblatt der Stadt Gräfenhainichen) bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung vom .... bis .... in den Diensträumen der Stadtverwaltung Gräfenhainichen,06773 Gräfenhainichen, Markt 1 sowie als Veröffentlichung auf den Internetprotalen

http://www.graefenhainichen.de/pages/stadtplanung.html und
https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen/main.html

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

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichenhat in seiner öffentlichen Sitzung vom .... den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand" in der Fassung 5/2022 sowie die Begründung, einschl. Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. ....). Der Beschluss wurde am ....ortsüblich (Amtsblatt der Stadt Gräfenhainichen) bekannt gemacht.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand" in der Fassung 5/2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht, haben in der Zeit vom .... bis ...., gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich in den Diensträumen der Stadt Gräfenhainichen, 06773 Gräfenhainichen, Markt 1ausgelegen und konnten als Veröffentlichung auf den Internetportalen:
http://www.graefenhainichen.de/pages/stadtplanung.html und
https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen/main.html
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 den Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand" unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich (Amtsblatt der Stadt Gräfenhainichen) am .... bekannt gemacht worden.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

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

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

5. Anregungen

5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. (Abwägungsbeschluss-Nr. ....)

Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

5.2 Bürgerbeteiligung: Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger am .... geprüft. (Abwägungsbeschluss-Nr. ....)
Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

6. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Stadtrat der Stadt Gräfenhainichen hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand" in der Fassung vom ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in ihrer öffentlichen Sitzung am .... als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt (Satzungsbeschluss-Nr. ....).

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Hänicher Südstrand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

8. Bekanntmachung / Inkraftsetzungsvermerk

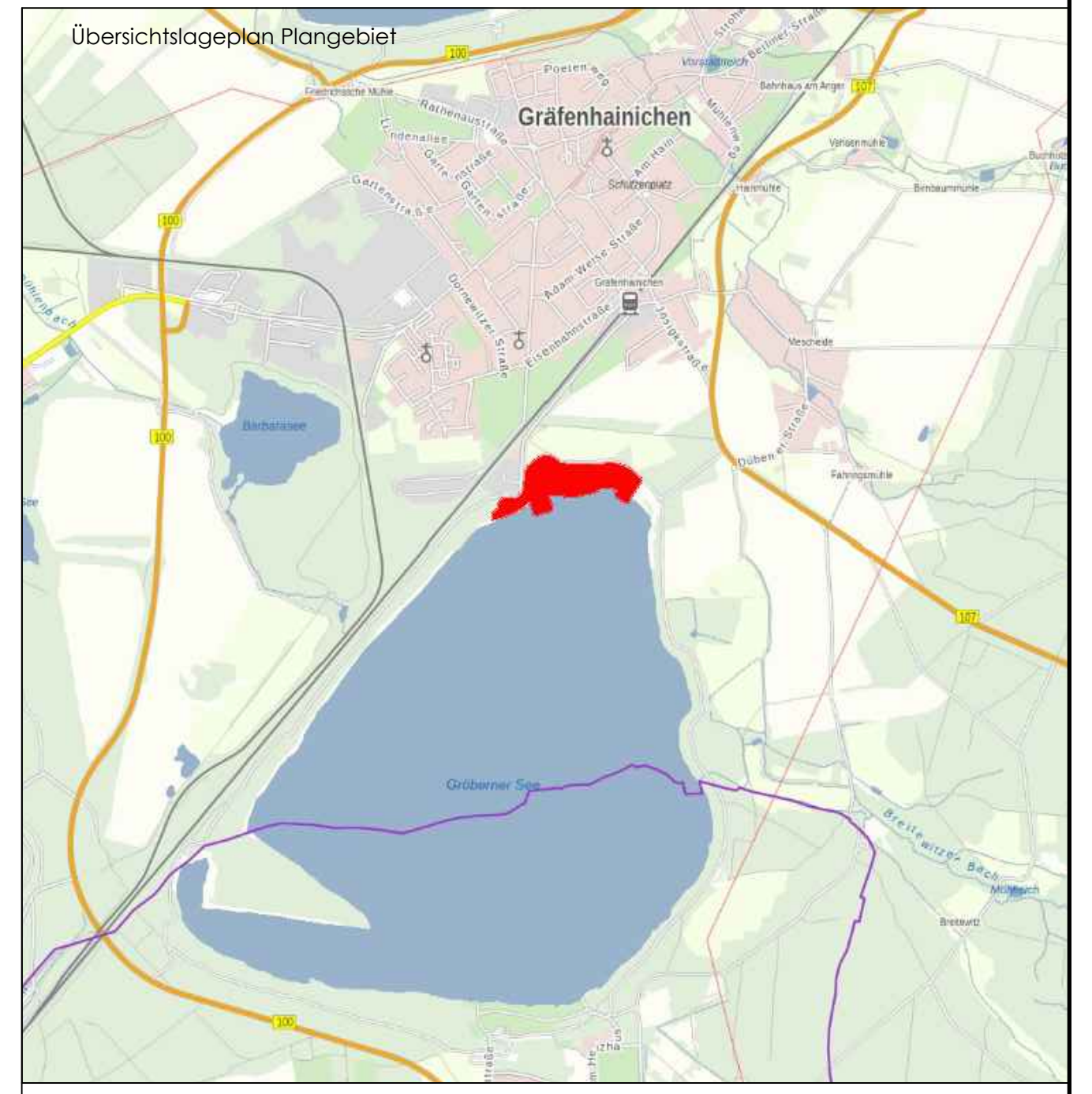
Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hänicher Südstrand" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist ortsüblich bekannt gemacht worden (Amtsblatt der Stadt Gräfenhainichen am ....). 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 .... in Kraft getreten.

Gräfenhainichen, den ....

- Siegel -

....
(Enrico Schilling)
Bürgermeister

Übersichtslageplan Plangebiet



Plan 01 - ENTWURF -
Stadt Gräfenhainichen
Bebauungsplan Nr. 24 **"Hänicher Südstrand"**

Auftraggeber:	Stadt Gräfenhainichen Markt 1 06773 Gräfenhainichen	Verfasser:	Blausee GmbH Zum Heizhaus 3 06774 Muldestausee / OT Gröbern
Maßstab:1 : 1.000	Datum: 18.05.2022	Bearbeiter: Ronny Meyer	
Landkreis: Wittenberg Stadt: Gräfenhainichen Gemarkung: Gräfenhainichen, Flur 12;15;16	Höhenbezug: DHHN 2016 Lagebezug: ETRS89 (UTM33)	Blatt: 1 von: 1	