

Hinweise:	
1. Die im Rahmen der Sanierungsplanung errichteten und beprobten Grundwasseremessstellen sind zur weiteren Kontrolle zu erhalten.	
2. Das Mischgebiet MI 0,6/1/a befindet sich auf aufgelöstem Gelände unterschiedlicher Mächtigkeit! (s. a. Begründung Kapitel "Baugrunder")	
3. Die Anlage von Hausbrunnen zur Karlebewässerung ist auf Grund der Allstassituation am Standort unzulässig.	
4. Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalsrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde.	
5. Entlang der B 187 liegt auf der Südseite im Bereich des Fußweges ein Kommunikationskabel des WSA Dresden. Bei Arbeiten in diesem Bereich ist zwingend die Sachschadenshaftung beim Betreiber zu beantragen.	
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gemeinde Garmarkung
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr)	1: 1000
Vervielfältigungsautorität erteilt durch das Katasteramt am	10/03
Altzeichen	Dessau, 18.11.03
	A9/7132/03

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 90)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	MISCHGEBIETE
	GEWERBEGEBIETE, EINGESCHRÄNKT
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN, HIER: "FERIENHAUSGEBIET"
	SONSTIGE SONDERGEBIETE, HIER: SONDERGEBIET "MARINA", SONDERGEBIET "WASSERSPORT- UND CAMPINGPLATZGEBIET"
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAH
II	ZAH
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)	
	OFFENE BAUWEISE
	ABWICHENDE BAUWEISE
	BAULINIEN
	BAUGRENZEN
VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE
	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG MIT STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE
	VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr. 15 BauGB)	
	GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH/PRIVAT
	ZELTPLATZ
	GEWÄSSERSCHONSTREIFEN
	GRÜNGÜRTEL
	GRÜNZUG
	SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 (1) Nr. 14 und §10 BauGB)	
	WASSERFLÄCHEN
	SPORTBOATANLEGER
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETSGRENZE GEM. §96 (3a) WGLSA, NACHRICHTLICH
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET, HOCHWASSERGEFÄHRDETER BEREICH, NACHRICHTLICH
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLANZUNG UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20, 25 und §4 BauGB)	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLANZUNG UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr. 20 und §4 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr. 25 a) und §4 BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§9 (1) Nr. 25 b) und §4 BauGB)
	ZU ERHALTENDER BAUM
	ZU ERWARTENDER VERLUST AN SOLITÄRBÄUMEN
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, HIER: BIOSPHÄRENRESERVAT FLUSSLANDSCHAFT MITTLERE ELBE (§9 (4) BauGB)
	LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET
	FFH/EU - SPA - GEBIET (§9 (4) BauGB)
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§9 (4) BauGB)	
	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§9 (1) Nr. 21 BauGB) BÜNSTIGTIGT:
	ALLGEMEINHEIT
	(NUR LEITUNGSRECHT) VERSORGUNGSTRÄGER
	BEDARFSZUFUHR FEUERWEHR
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 (1) Nr. 10 und §4 BauGB)
	GEWÄSSERSCHONSTREIFEN
	NICHT ÜBERBAUBARE WASSERFLÄCHE
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN BZW. BAUWERKE ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§9 (8) Nr. 3 und §4 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§9 (7) BauGB)
PLANZEICHEN OHNE NORMENCHARAKTER	
	WASSERFÜHRUNG FÜR GRUNDSTUCHT

TEIL B	
Textliche Festsetzungen (BauGB 04, BauNVO 90)	
Art der baulichen Nutzung	
1. Das Sonstige Sondergebiet "MARINA" dient der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für den Wassererlebnis. Hierzu zählen die Errichtung von Bootstauern mit Gaststätten, bzw. Imbissbetrieben, Pkw- und Trailerstellplätzen sowie Sportanlagen, Serviceeinrichtungen und -gebäuden mit Übernachtungsmöglichkeiten, Verle- und Rangierflächen und die Gestaltung einer Uferpromenade einschließlich Spielplätzen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ausnahmsweise zulässig.	
2. Das Sonstige Sondergebiet "Wassersport- und Campingplatzgebiet" dient als Standort für Wohnmobile (motorisierte Wohnfahrzeuge) und Caravans (Wohnwagen) im Sinne der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWPVO). Darüber hinaus ist das Gebiet zum zeitweiligen Aufenthalt von Wassersportlern, eishockey Flächen zur Lagerung von deren Equipment, bestimmt.	
3. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Wassersport- und Campingplatzgebiet" sind die Errichtung eines Kneipenbetriebes und von zwei Sanitärgebäuden sowie eines Lagergebäudes mit insgesamt maximal 250 m ² Grundfläche zulässig.	

- Inhaltlich des Sondergebietes "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser zu errichten. Grundfläche von 60 m² zulässig. Hierin eingeschlossen sind auch massiv errichtete Terrassen, Freizeite sowie Nebengebäude bis zu 15 m² Baugründfläche. Gargen sind unzulässig.
- Inhaltlich des Sondergebietes "Ferienhausgebiet" ist die Errichtung eines Schutts- und Sozialgebäudes für die wassersportlichen Zwecke des Sonstigen Sondergebietes "Wassersport- und Campingplatzgebiet" zulässig.
- Inhaltlich des Sonstigen Sondergebietes "MARINA" ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen ausschließlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig. Die Errichtung temporärer baulicher Anlagen (Flegenre Bauen) ist im gesamten Sonstigen Sondergebiet "MARINA" zulässig.
- Inhaltlich der mit A, B, C, D, E, F abgegrenzten Fläche, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes "Marina", ist ausnahmsweise die Errichtung eines Servicegebäudes zulässig. Die Höhenlage des Fußbodens EG hat mindestens 65,10m HN zu betragen. Die Aufstandsfläche des Gebäudes ist bis auf Höhe der Hochwasserlinie (HW 100 64,85m HN) auszufluten und mit einer Böschungserosion von 1:7 durch im Verband aufgerichtete Wasserbauteile oberflächenplan zu befestigen.
- Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO unzulässig.
- Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Es sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur mischgebietstypische Emissionen auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilungspegel entsprechend Beilicht 1 zu DIN 18005 zulässig.
- Inhaltlich des geplanten Gewerbegebietes GE ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Es ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung von den benachbarten Nutzungen zulässigen Außerschallpegeln von 60 dB(A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schallminderungsmaß des Gesamtschallpegels von 30 dB. (Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8, DIN 4109)
- Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig. Ausnahme ist zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, technisch und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10% der Gesamtgeschosfläche des Betriebes ausmacht.
- Die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung der Grundstücke des Gewerbegebietes GE, wie Bausauf-, Lager-, Schrottplätze, ist unzulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in einer, den schadlosen Abfluss des Hochwassers nicht behindernden Bauausführung, gemäß § 23 (5) BauNVO, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes "MARINA" zulässig. Dies gilt auch für die unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen benannten, nicht hochbaulichen Einrichtungen und Anlagen für den Nutzungszweck Wassererlebnis.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Gargen gem. § 12 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO im Mischgebiet nördl. der Elbstraße ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Mischgebiet südlich der Roblauer Straße auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung
- Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungs-elemente sowie weitere, technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zulässig.
 - Abweichend von der offenen Bauweise kann, gemäß § 22 (4) BauNVO, ohne seiliche Grenzabstände gebaut werden: in dem an die B 187 südlich angrenzenden Mischgebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet "MARINA", in Bezug auf die nördliche und östliche Grundstücksfläche.
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Die Baulinien und Baugrenzen dürfen bei Bestandsgebäuden bis zu bestehenden straßenseitigen Bauflucht des jeweiligen Hauptbausatz überschritten werden; im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen o. ä. dürfen die Baulinien und Baugrenzen neu errichteter baulicher Anlagen gemäß § 23 (2), (3) BauNVO bis zu 2,50 m überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des 1. Vollgeschosses liegen.
 - Im Bereich von Pkw-Stellplätzen gilt nördlich des hochwassergefährdeten Bereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende:

- Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Beton-Plattensteinen mit Rostentwurf bzw. Klopflaster, Rostgittersteinen, Felssteinen oder Mineralgericht. Im Bereich von Gargen ist an den Längs- und Rückseiten eine Begrünung mit Pflanzen gem. Artenliste vorzusehen.
- Die Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anliegende Plattenflächen ist ein Betonunterbau ausnahmsweise zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Inhaltlich des Sonstigen Sondergebietes "Marina" sind Geh- und Fahrrechte mit max. 6,00 m Breite zur Verkehrsrichtung der Fläche 57/14 und 57/13 sowie der Fläche 785, 787 und 788, zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern. Darüber hinaus ist eine Feuerwehrrückfahrt zur Saugstelle im Uferbereich der Elbe zu sichern.
- Grünflächen
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der B 187 zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche "Zellplatz" ist ausschließlich die Anlage von Wegen mit unbestellbarer Oberfläche zulässig.
- Wasserflächen
- Inhaltlich der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Sportbootanleger" ist auf einer Länge von 100,00 m die Anlage von Bootstegen auf Schwimmkörpern, in Verbindung mit dem Einbau von Dollen im Gewässer zum Anlegen von Sportbooten und kleineren Fahrgastschiffen bis 35,00 m Länge), bei einer maximalen Liegeplatzbreite bis zur Streichlinie der Bühnen zulässig, zum Mündungsbereich des Zeokor Baches ist ein Mindestabstand von 10m einzuhalten.

Anmerkung: Die Durchführung eines anlagenbezogenen, wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens bleibt von der Festsetzung Ziffer 22 unberührt.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Die Flächen des "Grünlings" sind als Wiese mit Gehölzen und Baumgruppen naturnah zu entwickeln, die Wiese ist in einschlägiger Mahd extensiv zu pflegen, die Mahd soll nicht vor dem 30.06. erfolgen.
 - Die vorhandenen standortgerechten, heimischen Gehölze sind zu erhalten und in die Mahdzone zu integrieren. Standortfremde Koniferen sind zu entfernen bzw. nach ihrem Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.
 - Innerhalb der Flächen sind gruppenweise Gehölzplantagen vorzusehen, dabei sind standortgerechte Arten gem. Artenliste als Sträucher oder Heister zu verwenden. Pro Gruppe sind mindestens 20 Exemplare vorzusehen, insgesamt sind 20 % der Fläche zu bepflanzen.
 - Auf den Flächen sind Baumgruppen aus Hochstämmen standortgerechter Arten gem. Artenliste anzulegen. Dabei sind pro Gruppe mind. 3 Exemplare vorzusehen, pro Gruppe sind max. 2 verschiedene Arten auszuwählen. Insgesamt sind auf 20 % der Flächen Baumgruppen zu pflanzen.
 - Im Anschluss an die Entwicklungsphase ist die Pflege auf das zur Verkehrsicherung nötige Maß zu beschränken, aufkommende Krautbüsche und Staudenfluren sind extensiv zu pflegen.
 - Die private Grünfläche im "Grünlings" westlich der privaten Verkehrsfläche ist gemäß Festsetzung 23. a), 23. b) und 23. c) zu entwickeln und zu pflegen.
 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Innerhalb der Grünflächen mit der Bezeichnung "Grün" sind die vorhandenen standortheimischen vitalen Laubgehölze zu erhalten und als zusammenhängende intensive Gehölzbestände dauerhaft zu entwickeln. Abzweigige, bzw. stark geschädigte und standortfremde Gehölze sind sukzessive durch standortheimische Arten zu ersetzen.
 - Die innerhalb der Flächen des "Zellplatz" vorhandenen standortheimischen Büsche sind zu erhalten und in ihrem Bestand gemäß der geltenden Baumschutzverordnung dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Die übrigen Grünflächen des "Zellplatz" sind als Wiese extensiv zu pflegen.

- Der zu erhaltende Gehölzbestand im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" ist durch Pflege-maßnahmen und Vegetationsperiode und vor Beginn der Brutperiode durchzuführen. Die Mahd-terminen der Wiesenflächen des Zellplatz, insbesondere die erste Mahd sind auf die Bedürfnisse der vorhandenen Arten abzustimmen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der privaten Grünfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine mehrzeilige Heckpflanzung mit standortgerechten Arten gem. Artenliste vorzusehen. Die Gehölze sind artenreich in Gruppen zu pflanzen, 3 Stück pro Art zu setzen, insgesamt sind mind. 3 Arten zu verwenden.
- Die Fläche gem. Nr. 24a) ist zu begrünen und extensiv zu pflegen; auf der Fläche sind mind. 5 Büsche als Gruppe aus Hochstämmen gem. Artenliste zu pflanzen. Weitere Strauchpflanzungen sind möglich.
- Entlang der Elbstraße ist je 20 f.m. ein Straßenbaum gem. Artenliste zu setzen.
- Für den Verlust festgesetzter Einzelbäume ist gem. den Vorgaben der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Anhalt-Zerbst (Baumschutzverordnung) Ersatz zu schaffen. Bei Verlust von Bäumen mit Stammumfang von 190 - 200 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind jeweils 6 Ersatzbäume zu pflanzen.

Hinweis: Weitere Auflagen zum Ersatz sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe und Art der betroffenen Gehölze anhand der Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst zu beachten.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete sind grünlich zu gestalten. Bei Gehölzplantagen ist dabei auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.
- Die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind art- und funktionsgerecht zu erhalten und bei ihrem Abgang durch gleichartige gem. Artenliste zu ersetzen. Für die Entwicklungsphase sind 3 Jahre vorzusehen.

Artenliste	
Bäume (Baumgruppen, Solitäre):	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyralis	Waldbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulm

Sträucher / Heister (Hecken, Gehölzgruppen):	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Ele
Corpus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hainleib
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eumyrtus europaeus	Pflaumenhecke
Fraxinus excelsior	Faulbaum
Prunus spinosa	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa rubra	Rote Johannisbeere
Rosa carolina	Bruch-Weide
Salix fragilis	Schneebere
Symphoricarpos alba (X)	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus (X)	

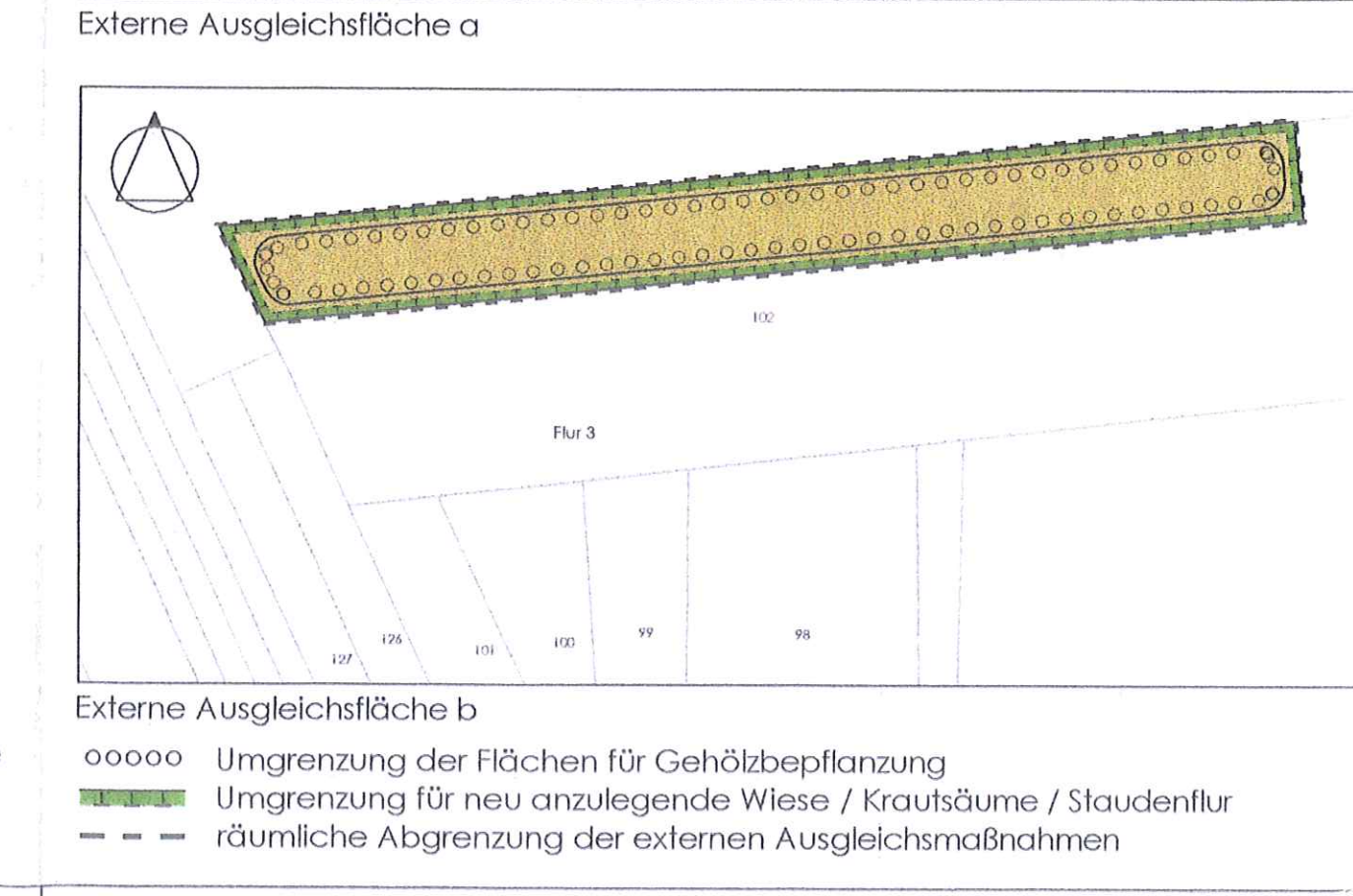
Die mit (X) gekennzeichneten Arten sind nicht für Spielbereiche geeignet

- Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitätskriterien:
- Bei der Pflanzung von Obalgehölzen und kleinblütigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämmen (Solitär) mit Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Bei großblütigen Arten sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämmen mit Stammumfang bis 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2 x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 freieren (vorzugsweise beidseitig), bzw. entsprechende Heckpflanzungen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

27. Externe Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB

- Flurstück 5/5, Flur 6: Auf einer Fläche von 19.600 m² ist ein Ackerstandort zu bepflanzen. Auf der Fläche ist in Randlage einer Solitär zu pflanzenden, neu anzulegenden Wiese eine mehrzeilige Gehölzplantagen mit standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Artenliste und Pflanzenschema" anzulegen. Einzelbaumplantagen gem. Artenliste sind im Bereich der Wiesenfläche zulässig. Durch extensive Pflege sind Krautbüsche und Staudenfluren zu entwickeln. Im Anschluss an die Entwicklungsphase ist die Pflege auf das zur Verkehrsicherung nötige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Einfröden vor Störungen zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände der vorhandenen Mittel-sprungausbreitungen von jeweils 6,00 m beidseits der Leitungsachse und 6,00 m unter dem Leitungsseil sind zu beachten. Die Maßnahme dient der Kompensation von durch die festgesetzten Sondergebiete, das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Sondergebiet "Marina" sowie die damit verbundenen Erschließungsflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Umweltgüter.
- Flurstück 102, Flur 3: Auf einer Fläche von 17.100 m² ist ein Ackerstandort zu bepflanzen. Auf der Fläche ist ein Feldgehölzstreifen zu etablieren. Dazu ist eine flächige Pflanzung gem. Artenliste und Pflanzenschema anzulegen. Im Anschluss an die Entwicklungsphase ist die Pflege auf das zur Verkehrsicherung nötige Maß zu beschränken. Die Pflanzungen sind durch Einfröden vor Störungen zu schützen. Die notwendigen Schutzabstände von den Flächen querenden Freileitungen sind zu beachten, hier sind für Gehölzplantagen mind. 8 m Abstand von der Leitungs-achse zu halten. Die Maßnahme dient der Kompensation von durch die festgesetzten Sondergebiete "Ferienhausgebiet" und "Wassersport- und Campingplatzgebiet" sowie die damit verbundenen Erschließungsflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Umweltgüter.

*Hinweis: Das Pflanzenschema für die externen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Landschafts-planerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" zu entnehmen.



SAZUNG DER STADT COSWIG (ANHALT) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 KERNWORT: "ELBEBLICK"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit §§ 233 ff. BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung, nebst Begründung, beschlossen.

Coswig, den
Bürgermeister

VERFAHRENSMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 03.12.2002, Beschluss 073/2002. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom 09. Januar 2003 erfolgt.

Coswig, den
Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.11.2003 im Rahmen einer gemeinsamen Ausschussung von Bau- und Hauptausschuss durchgeführt. Ferner fand am 15.12.2003 eine öffentliche Bürgerversammlung zu den Zielen und Zwecken der Planung statt.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Landkreis Anhalt Zerbst und das Regierungspräsidium Dessau sind als von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2003 und 14.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung - Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdtsstraße 16
06844 Dessau

Dessau, den
Planverfasser

- Der Stadtrat hat am 26.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am Begründung hierzu hat in der Zeit vom 22.03.2004 bis zum 23.04.2004 während folgender Zeiten

Montag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag von 07.30 bis 12.00 Uhr

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.2004 und ergänzt am 25.03.2004 im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2004 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die benachbarten Gemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Die Planungsziele der Stadt Coswig (Anhalt) haben sich im Ergebnis der öffentlichen Auslegung geändert. Zu den geänderten Planungszielen hat die Stadt Coswig am 04.10.2005 eine öffentliche Bürgerversammlung, in Rahmen einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, durchgeführt.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 den geänderten 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Montag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 07.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag von 07.30 bis 12.00 Uhr

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.2005 im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2005 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht wurden nach der öffentlichen Auslegung, im Hinblick auf Abweichungen, die nicht die Grundzüge der Planung betreffen, geändert. Die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 15.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB aufgefordert.

Coswig, den
Bürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger gem. § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB am 02.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Coswig, den
Bürgermeister

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Daten zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dessau, den
ÖVNI

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.03.2006 vom Stadtrat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die