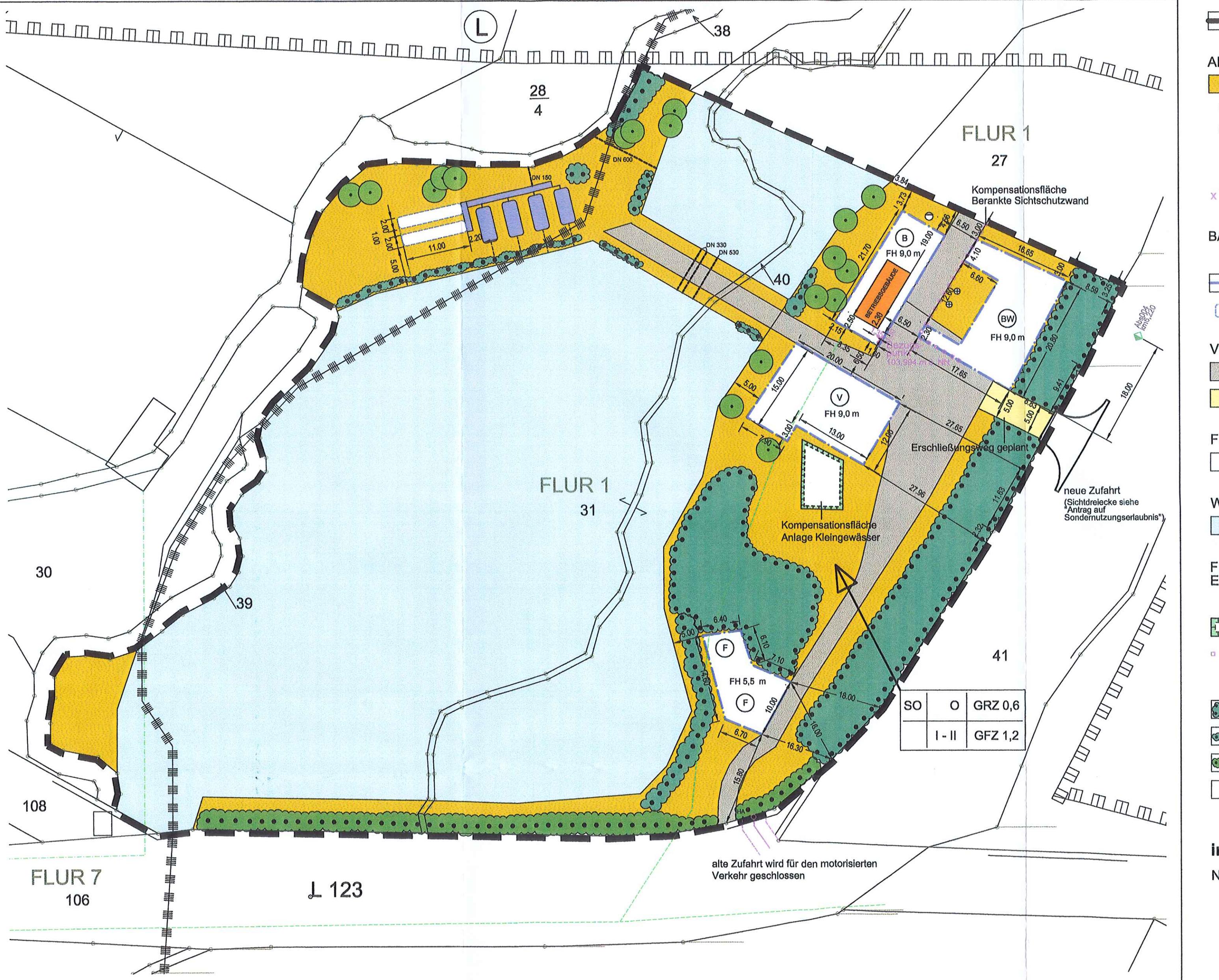
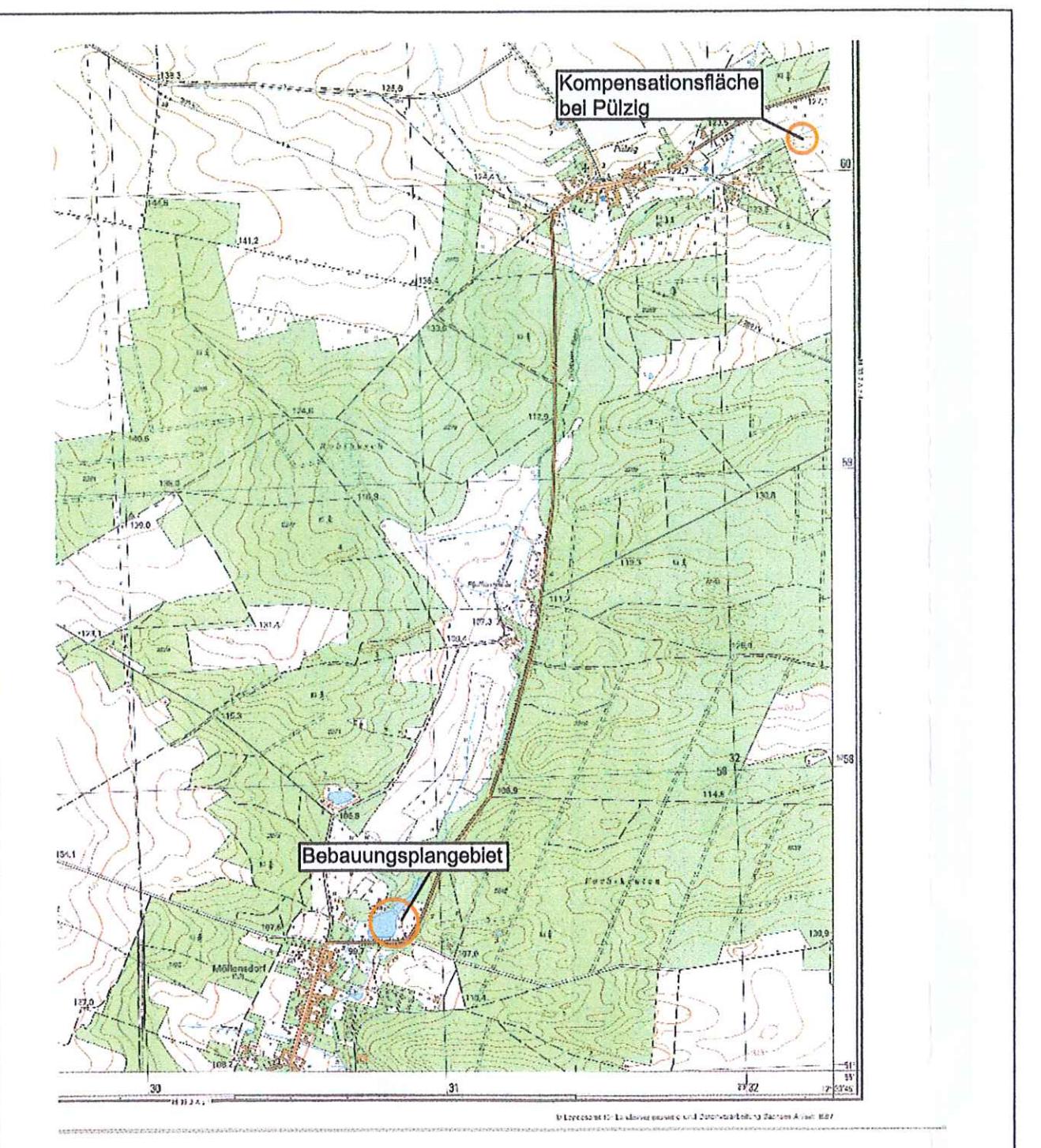


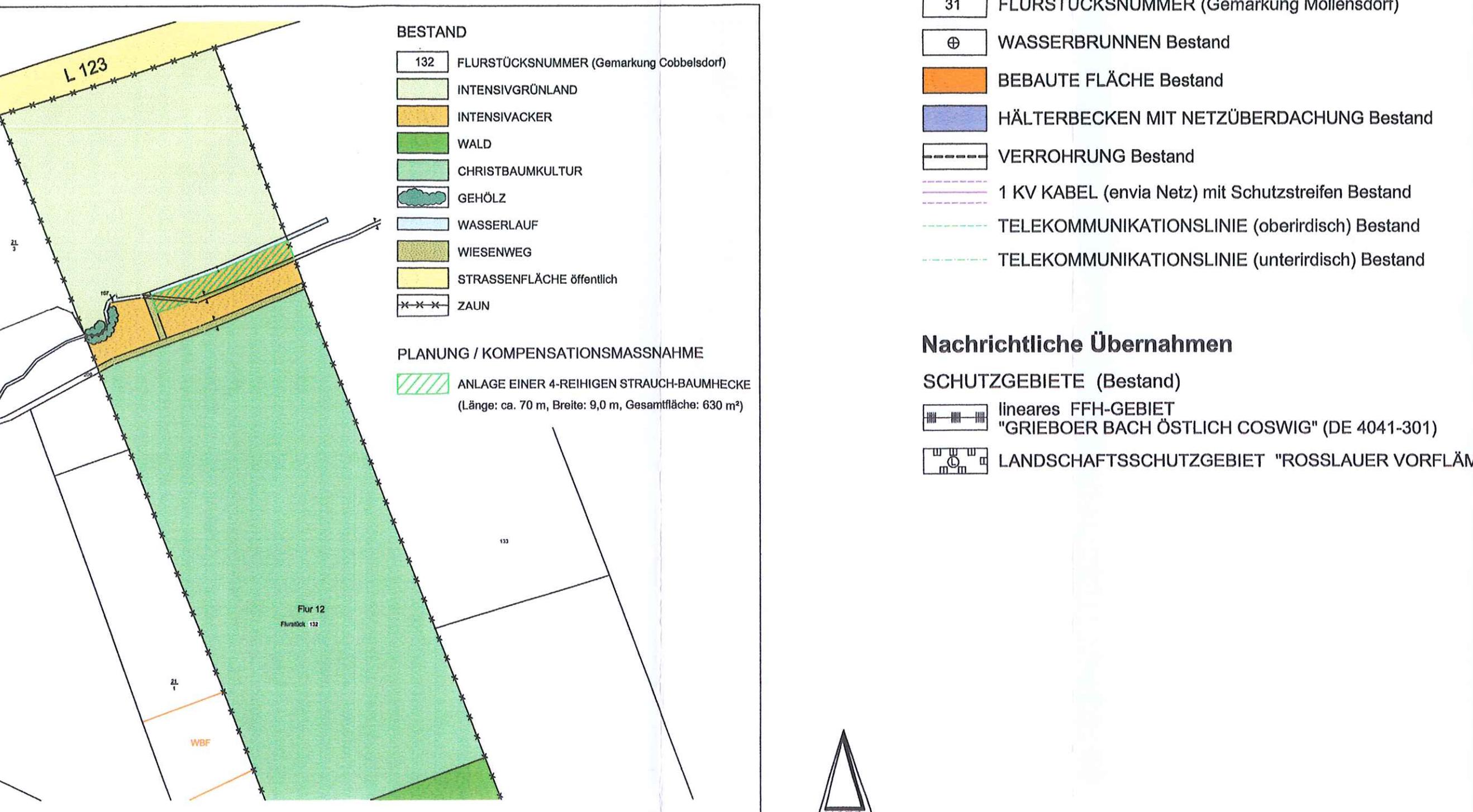
BEBAUUNGSPLAN M 1:500, Teil A



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20.000



KOMPENSATIONSFLÄCHE BEI PÜLLIG M 1:2.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL max.: 0,6 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL max.: 1,2 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

I - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE max. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

FH Firsthöhe max. in m über dem Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in m über NN

BAUWEISE, BAUGRENzen UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

O OFFENE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

BAUGRENzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

ERWEITERUNG HÄLTERBECKEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHE Bestand (privat) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

ERSCHLIESSUNGSWEG geplant (privat) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG

ABWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

WASSERFLÄCHEN

GEWÄSSER Bestand (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

AUSGLEICHSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB)

ANLAGE EINES KLEINGEÄSSERS (Ausgleichsfläche 70 m²)

BERANKTE SICHTSCHUTZWAND (Ausgleichsfläche 60 m²)

ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

GEHÖLZ (GRUPPE, REIHE, SAUM)

HECKE

EINZELBÄUME

Informelle Kennzeichnung / Hinweis

NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN

B ERWEITERUNG BETRIEBSGEBAUDE

F FERIENHÄUSER

V VERKAUFSGEBAUDE mit SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFT und TERRASSE

BW BETRIEBSWOHNUNG MIT NEBENANLAGEN

SONSTIGES

31 FLURSTÜCKSNUMMER (Gemarkung Möllendorf)

W WASSERBRUNNEN Bestand

B BEBAUTE FLÄCHE Bestand

H HÄLTERBECKEN MIT NETZÜBERDACHUNG Bestand

V VERROHRUNG Bestand

1 KV KABEL (envia Netz) mit Schutzstreifen Bestand

T TELEKOMMUNIKATIONSLINIE (oberirdisch) Bestand

T TELEKOMMUNIKATIONSLINIE (unterirdisch) Bestand

Nachrichtliche Übernahmen

SCHUTZGEBiete (Bestand)

lineares FFF-GEBIET

"GRIEBOER BACH ÖSTLICH COSWIG" (DE 4041-301)

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "ROSSLAUER VORFLÄMING"

Die Abschrift des Schriftstückes

stammt vom vorgelegten Original über.

Die Begutachtung ist zur Vorlage bei den

Behörde

ausgestellt worden

29.04.2010

Die Bürgermeisterin

Stadt Coswig (Anhalt)

06869 Coswig (Anhalt)

Tel. 034903 61017

Fax 034903 61058

TEIL B

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fischzucht und Vermarktung mit notwendigen Einrichtungen, incl. Schank- und Speisewirtschaft, Wohnhaus und 2 Ferienhäuser.

FH Firsthöhe max. in m über dem Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in m über NN

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

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,6

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: 1,2

I bei Ferienhäusern: max. Zahl der Vollgeschosse 1

II bei Garagen und Carports: max. Zahl der Vollgeschosse 1

bei Verkaufsgebäude mit Terrasse, Betriebswohnung und Betriebsgebäude: max. Zahl der Vollgeschosse 2

bei Verkaufsgebäude mit Terrasse, Betriebswohnung und Betriebsgebäude: max. Firsthöhe von 9,0 m über dem festgelegtem Bezugspunkt

bei Ferienhäusern: max. Firsthöhe von 5,5 m über dem festgelegtem Bezugspunkt

Bei den Ferienhäusern muss die Erdgeschossoberkante (FOK) mind. 0,60 m bis max. 1,00 m über der Oberkante der näheren Umgebung liegen, um der Funktion der Hochwasserableitung über den Teich gerecht zu werden. Die Oberkante der näheren Umgebung entspricht 102,70 m ü. NN.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

O offene Bauweise

4. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, wiederzuverwenden oder in geeigneter Weise zu versickern.

Der Erschließungsweg und die Parkstände für Besucher sind mit wasserdurchlässigerem Belag herzustellen.

5. Pflichten/ Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes (§ 9 (1) BauGB und § 1a (3) BauGB):

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgt als Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Kleingewässers in einer vorhandenen Senke und die Berankung einer geplanten Sichtschutzwand.

6. Naturschutzrechtliche Vorgaben (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der maximale Fischbesatz in den Angelteichen darf 400 Fische nicht überschreiten. Eine Zufütterung in den Angelteichen ist unzulässig.

Der am Teichrand des Angelteiches gelegene schmale Saum mit Hochstauden und Röhricht, der zum Teil nitrophil ist, ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Pflichten/ Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (§ 9 (1a) BauGB und § 1a (3) BauGB):

Gehölzpflanzung als Strauch-Baumhecke außerhalb des Bebauungsplangebietes Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Wildblume (*Pyrus pyraster*)

Sträucher:

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Europäisches Pfaffenkätzchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosus canina*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Als Pflanzenqualitäten für die Strauch-Baumhecke wird festgesetzt:

- für die Bäume: 2x verpflanzt, Größe 125 bis 150 cm

- für die Sträucher: 2x verpflanzt, Größe 60 bis 100 cm

2. Schutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark "Flämig/Sachsen-Anhalt".

3. Beeinträchtigungen durch den Biber

Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes durch den sich in der Nähe befindenden Biber können nicht ausgeschlossen werden.

Die Verbote und "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" gemäß § 42 BNatSchG sind einzuhalten.

Die Abschrift des Schriftstückes

stammt vom vorgelegten Original über.

Die Begutachtung ist zur Vorlage bei den

Behörde

ausgestellt worden

29.04.2010

Die Bürgermeisterin

Stadt Coswig (Anhalt)

06869 Coswig (Anhalt)

Tel. 034903 61017

Fax 034903 61058

Die Abschrift des Schriftstückes

stammt vom vorgelegten Original über.

Die Begutachtung ist zur Vorlage bei den

Behörde

ausgestellt worden

29.04.2010

Die Bürgermeisterin

Stadt Coswig (Anhalt)

06869 Coswig (Anhalt)

Tel. 034903 61017

Fax 034903 61058

Die Abschrift des Schriftstückes

stammt vom vorgelegten Original über.