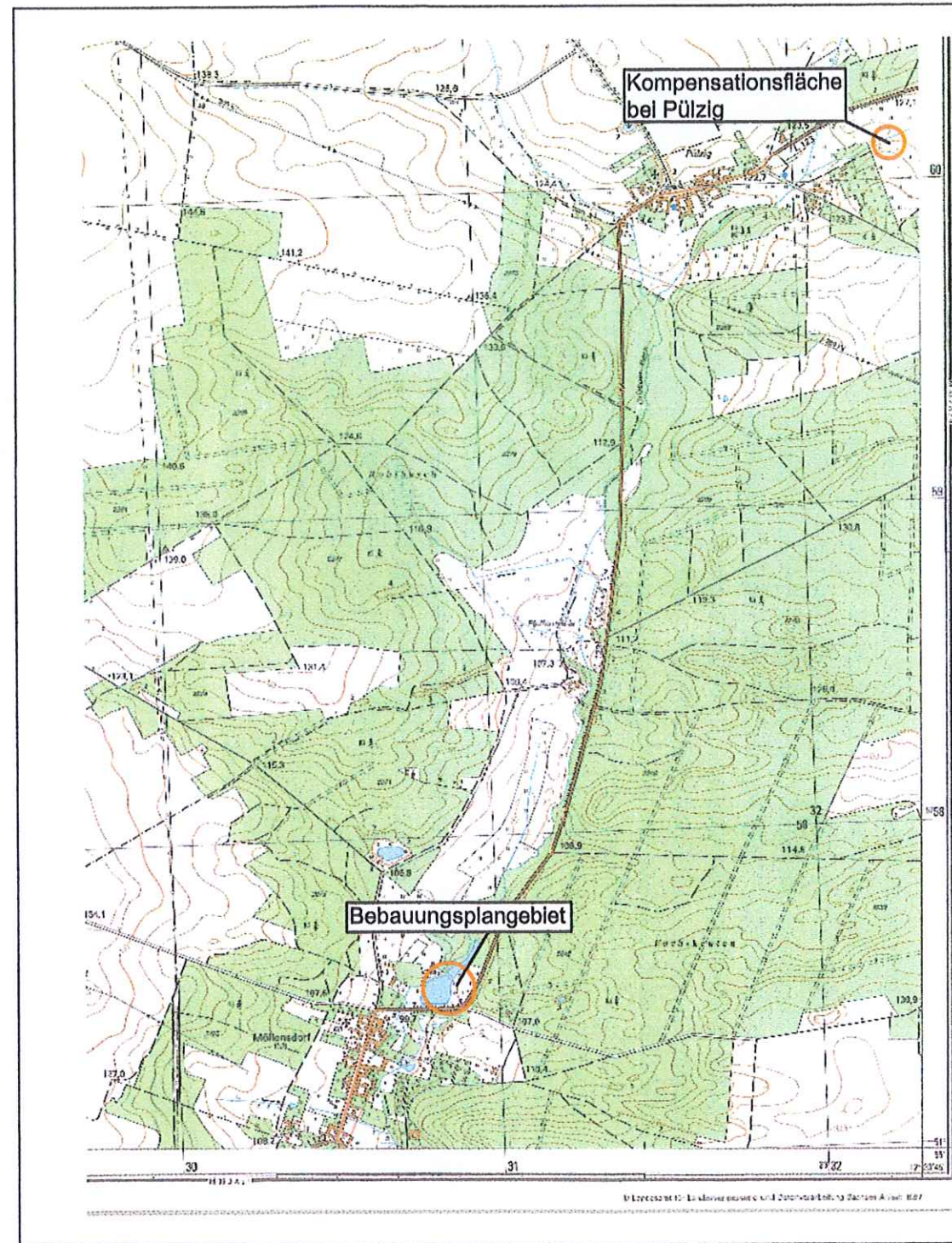


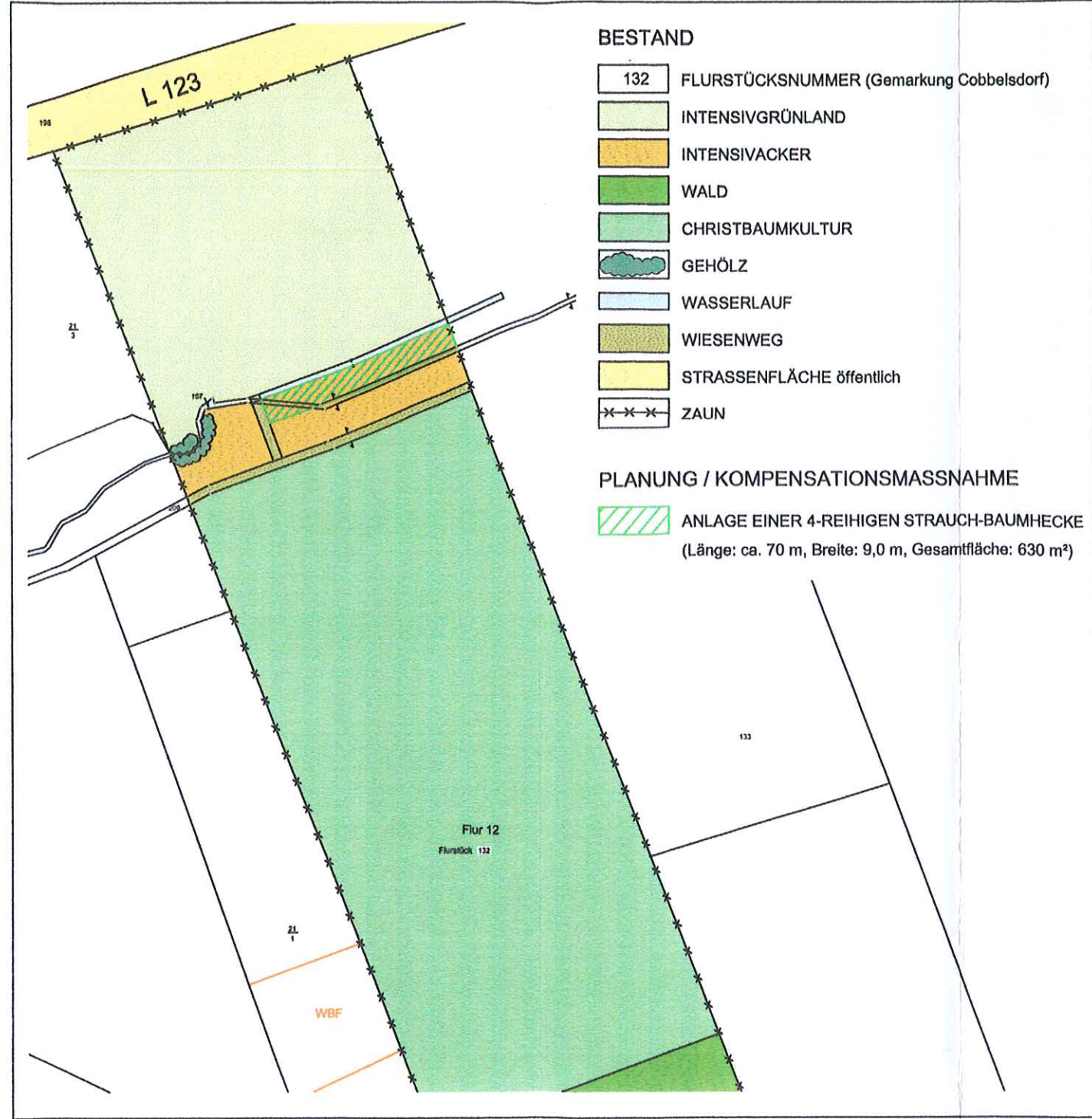
BEBAUUNGSPLAN M 1:500, Teil A



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:20.000



KOMPENSATIONSFLÄCHE BEI PÜLZIG 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 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

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

- ANLAGE EINES KLEINGEWÄSSERS (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

- ERWEITERUNG BETRIEBSGEBÄUDE
- FERIENHÄUSER
- VERKAUFSGEBÄUDE MIT SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFT UND TERRASSE
- BETRIEBSWOHNUNG MIT NEBENANLAGEN

SONSTIGES

- 31 FLURSTÜCKSNUMMER (Gemarkung Möllendorf)
- WASSERBRUNNEN Bestand
- BEBAUTE FLÄCHE Bestand
- HÄLTERBECKEN MIT NETZÜBERDACHUNG Bestand
- VERROHRUNG Bestand
- 1 KV KABEL (envia Netz) mit Schutzstreifen Bestand
- TELEKOMMUNIKATIONSLEINIE (oberirdisch) Bestand
- TELEKOMMUNIKATIONSLEINIE (unterirdisch) Bestand

Nachrichtliche Übernahmen

SCHUTZGEBIETE (Bestand)

- lineares FFH-GEBIET "GRIEBOER BACH ÖSTLICH COSWIG" (DE 4041-301)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "ROSSLAUER VORFLÄMING"

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.

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 Ferienhäuser: max. Zahl der Vollgeschosse 1

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

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

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

bei Ferienhäuser: 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 wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

5. Pflanzgebot/ Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes (§ 9 (1a) 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 Angelleichen darf 400 Fische nicht überschreiten. Eine Zufütterung in den Angelleichen ist unzulässig.

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

Hinweise

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

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

- Bäume: (Acer campestre), (Quercus petraea), (Tilia cordata), (Pyrus pyrasier)
- Sträucher: (Cornus sanguinea), (Corylus avellana), (Eucynimus europaeus), (Prunus spinosa), (Rosa canina), (Sorbus aucuparia)

Als Pflanzqualitäten 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 "Fläming/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.

VERFAHREN

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.04.2007, Beschluss MOL-BV-046/2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Zeit vom 11.05.2007 - 29.05.2007 in den Informationskästen der Gemeinde Möllendorf. Auf die Bekanntmachung wurde im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier vom 10.05.2007 hingewiesen.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

2. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 27.04.2007 die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", Gemeinde Möllendorf frühzeitig informiert und um Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) Satz 3 BauGB gebeten.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 30.07.2007 bis 31.08.2007 durch die öffentliche Auslegung von Planunterlagen durchgeführt. Auf die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des "Elbe-Fläming-Kurier vom 19.07.2007 hingewiesen.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Lösch Landschaftsarchitektur, Fuggerstraße 5A, 92224 Amberg, Amberg, den 11.04.2010, Planverfasser

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB am 13.09.2007 geprüft (MOL-BV-059/2007). Es wurde bestimmt, die Ergebnisse der Prüfung in den 1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", Gemeinde Möllendorf aufzunehmen. Der Abwägungsbeschluss wurde am 25.10.2007 im Elbe-Fläming-Kurier bekanntgemacht.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.04.2008 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", die Begründung, Erläuterungsbericht und den Umweltbericht mit Stellungnahmen aus der Beteiligung der Umweltbehörden gem. § 4 (1) BauGB gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen (MOL-BV-058/2008).

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hierzu hat in der Zeit vom 05.05.2008 bis zum 06.06.2008 während folgender Zeiten

Montag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag von 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt), hier Bauverwaltung und zusätzlich im Gemeinderat der Gemeinde Möllendorf Dorfstraße 15 während des Ausstellungsraumes jeweils Donnerstags von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr gem. § 3 (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 24.04.2008 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.04.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft (MOL-BV-070/2008). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Es wurde bestimmt, die Ergebnisse der Prüfung in den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", Gemeinde Möllendorf aufzunehmen.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.08.2008 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", der Gemeinde Möllendorf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen (MOL-BV-073/2008).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hierzu hat in der Zeit vom 20.10.2008 bis zum 04.11.2008 während folgender Zeiten

Montag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag von 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt), hier Bauverwaltung gem. § 4a (3) 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 08.10.2008 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.10.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 4a (3) BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2008 geprüft.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.02.2009 vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

11. Die Gemeinde Möllendorf hat mit Schreiben vom 03.04.2009 die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", der Gemeinde Möllendorf beim Landesverwaltungsamt Magdeburg beantragt. Zum Genehmigungsantrag fand am 22.08.2009 eine Anhörung statt. Aufgrund verfahrensrelevanter Fehler hat die Gemeinde Möllendorf mit Schreiben vom 22.08.2009 den Genehmigungsantrag zum Bebauungsplan zurückgezogen.

Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

12. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.09.2009 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 1 "Forellenhof Möllendorf", der Stadt Coswig (Anhalt) Ortschaft Möllendorf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen (COS-BV-07/2009).

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht hierzu hat in der Zeit vom 05.10.2009 bis zum 20.10.2009 während folgender Zeiten

Montag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 7.30 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag von 7.30 bis 12.00 Uhr
in der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt), hier Bauverwaltung gem. § 4a (3) 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 08.10.2008 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.09.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

13. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 4a (3) BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.02.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.02.2009 vom Stadtrat als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Stadt Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

15. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.2009 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - gemäß § 10 (2) BauGB erteilt.

AZ: Coswig (Anhalt), den 07.04.2010, Bürgermeister

16. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2009 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.09.2009 bestätigt.

Coswig (Anhalt), den 13.09.2009, Bürgermeister

17. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgereift.

Stadt Coswig (Anhalt), den 13.09.2009, Bürgermeister

18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.09.2009 im Amtsblatt gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 13.09.2009 in Kraft getreten.

Stadt Coswig (Anhalt), den 13.09.2009, Bürgermeister

19. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dem Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Coswig (Anhalt), den 13.09.2009, Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), in der aktuellen Fassung
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- BauO LSA Verordnet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Baubestimmung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, S.769
- PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)

Kartengrundlagen und Erlaubnisvermerke

- Plan "Bebauungsplan M 1:500" Darstellung auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte vom April 2007, Antrags-Nr.: AS-1773-2007 (Gemarkung Möllendorf, Flur 1, Flurstück 31, Teile des Flurstückes 40) Erhebungs zur Verfertigung und Verbreitung erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 03.06.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo / A17-3058-2008
- Plan "Übersichtslageplan M 1:20.000" Darstellung auf der Grundlage der "Topographischen Karten 1:10.000 M-33-2-A-4-3, Ausgabejahr: 1997 Erhebungs zur Verfertigung und Verbreitung erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 03.06.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo / A17-3058-07
- Plan "Kompensationsfläche bei Pölzig M 1:2.000" Darstellung auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte vom 28.02.2008, Antrags-Nr.: AS-1334-08 Erhebungs zur Verfertigung und Verbreitung erstellt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 03.06.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo / A17-3058-2008

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR.1 "FORELLENHOF MÖLLENDORF"

AUFTRAGSGEBER: Herr Heinz Joachim Möllendorfer Dorfstraße 35, 06869 Coswig (Anhalt)

PLAN: ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

DATUM: 12.04.2010 MASSSTAB: PLANNR: 15 / 004-07

BEARB.: Lösch GEÄNDERT: UNTERSCHRIFT:

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

FUGGERSTRASSE 5A, 92224 AMBERG TEL. 0921 / 6000 57 FAX: 6000 58 MAIL: s@loesch-landschaft.de