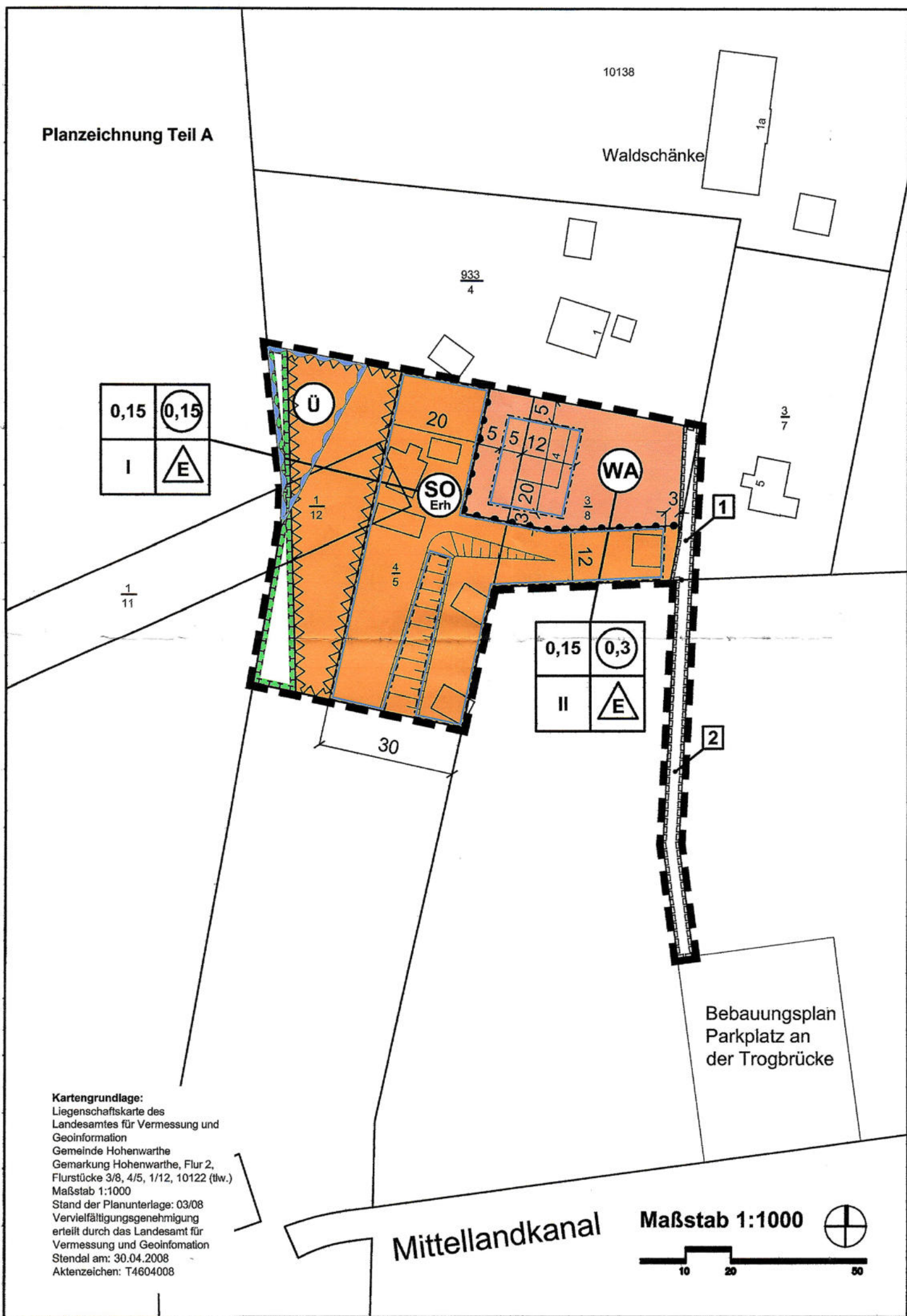




- Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)**
- I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- SO Erh** Sondergebiete die der Erholung dienen (§10 Abs.4 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,15** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs.2 BauNVO)
3. überbaubare Flächen, Bauweise
- E** Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- U** Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5. sonstige Planzeichen
- U** Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- U** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
- 2** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht nur zugunsten der Rettungsdienste,
- U** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)**
- U** gemäß §96 Abs.1 WG LSA festgestelltes Überschwemmungsgebiet

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- (1) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für Erholung folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
1. Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 56m²
 2. Aufstellplätze für Zelte und Campingwagen im Sinne des § 10 Abs.5 BauNVO
 3. Einrichtungen und Anlagen zur Bewirtung und Versorgung der Gäste, sanitäre Anlagen
 4. Sport und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.5, 2.Halbsatz BauGB
 5. Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
- Ausnahmsweise zulässig sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen des Wohngebäudes im Plangebiet.
- (2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.
- §2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass für jeden beseitigten Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20cm eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen großkronigen Laubbaums der Pflanzqualität Hochstamm, StU 8- 10 cm, 2x verpflanzt vorzunehmen ist. (Artenlisteliste siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)
- (2) Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitterplatten, weitflügelige Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes zu einer mesophilen Grünlandfläche mit Gehölzinseln auf einer Teilfläche von 81m² zu entwickeln. Die Gehölzinseln sind in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität zu bepflanzen:
- 4 Baumheister je 10 m² Pflanzfläche, 2x verpflanzt, 125- 150 cm hoch
 - 4 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 50- 70 cm hoch
- (Artenlisteliste siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)
- Die Gehölzinseln sollen einen Abstand von mindestens 5m zu dem die Fläche querenden Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsdirektion einhalten.
- §3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- (1) Die von Bebauung freizuhaltende Sonderbaufläche ist unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes als unbebaute Freifläche für Freianlagen des Sondergebietes für Erholung nutzbar.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Hochwasserereignissen Aufenthaltsräume im Sondergebiet über eine Fußbodenhöhe von mindestens 45,5 m üNN verfügen müssen.
- §4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen
- Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes tritt innerhalb der sich überschneidenden Geltungsbereiche der Bebauungsplan Nr. 3 Waldschänke außer Kraft.

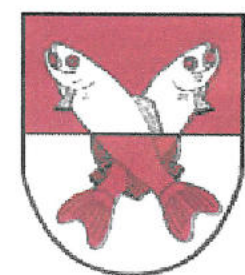
Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes bis zur Hochwasserlinie von 44,50m üNN hinaus im Bereich in dem bei extremen Hochwasserereignissen mit Überschwemmungen zu rechnen ist. Damit sind Beschädigungen von baulichen Anlagen - auch bei niedrigeren Wasserständen durch Grundwasser, Wellenschlag, Treibgut oder Eisversatz nicht auszuschließen. Für derartige Beschädigungen wird weder seitens der Gemeinde noch seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz Haftung übernommen.

Der Bauherr, Eigentümer bzw. seine Rechtsnachfolger haben dafür Sorge zu tragen, dass bauliche und sonstige Anlagen durch mittelbare und unmittelbare Einwirkungen von Hochwasserereignissen keinen Schaden nehmen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer anderweitigen Verwendung zuzuführen.

Das Plangebiet ist zu einem Teil auf 50m Länge am südlichen Rand des Plangebietes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) registriert. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen ertelndgreifenden Maßnahmen muß mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Eine Freigabe durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz für die Maßnahme wird nur erteilt wenn die Fläche vor dem Beginn der Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängen untersucht wird. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Antrag an den Landkreis Jerichower Land Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz zu stellen.

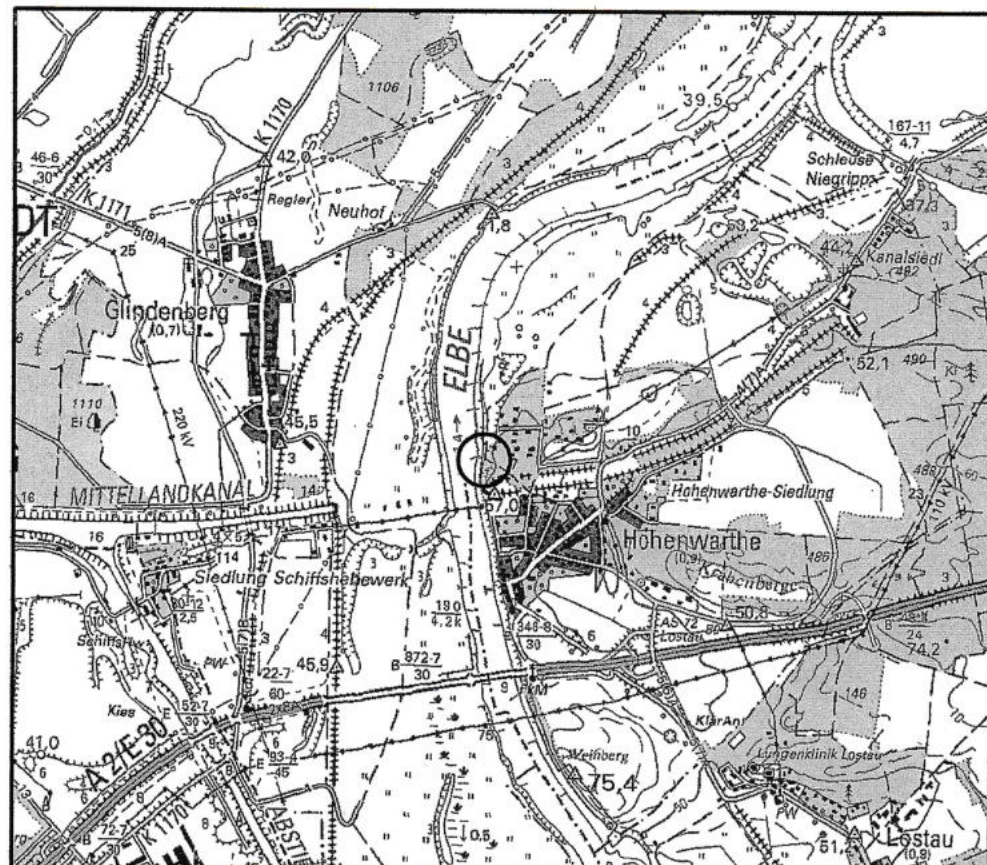


Bauleitplanung der Gemeinde Hohenwarthe

Bebauungsplan "Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz"

Abschrift der Urschrift

Stand: August 2008



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:50000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Ixleben, Tel.039204/8941,Fax 039204/8944