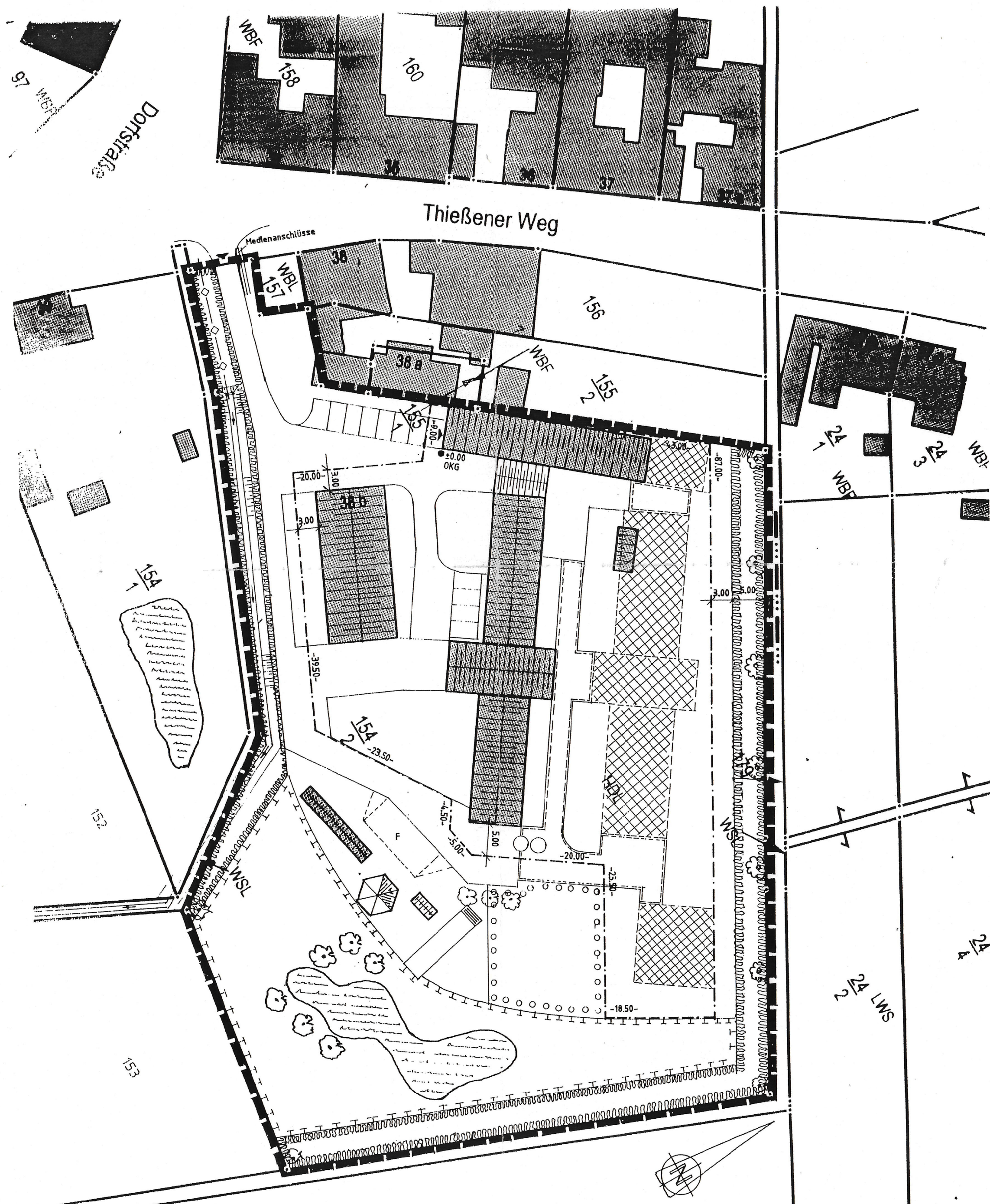


# TEIL A

## PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LvermGeo) : 1855 - 1  
 : Sachsen-Anhalt  
 : Ross lau  
 : M ühlstedt  
 : 4  
 : 1:1.000  
 : 07/2004  
 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr)  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das LvermGeo  
 : Sachsen-Anhalt  
 am : 07.07.2004  
 Aktenzeichen : A9-3402-2004-7

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Festgesetzt werden, dass die Traufhöhen laut Bezugspunkt (siehe Plan Teil A) des Baufeldes maximal bei 6,50 m und die Firsthöhen maximal bei 12,00 m liegen dürfen. Die Gesamtläche der befestigten Flächen wird auf Grund der vorhandenen Grundstücksgröße auf ein Maß von 4.250 m² begrenzt. Dies betrifft die Bodenversiegelung von allen baulichen Anlagen sowie die Erschließungsstraßen.

### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Es wird im Bau Feld abweichende Bauweise festgesetzt, so dass bei Bedarf auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden können.

### 4. Stellplätze und Betriebsstraßen

Stellplätze und Betriebsstraßen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch die Planzeichnung wird eine Fläche zum Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Auf dieser Fläche sind 6 hochstämmige Obstbäume, 3 bis 4 mal verschult, mit Ballen, 10 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässige Arten sind Apfel, Birne, Quitte und Süßkirsche.

### 6. Bindung für Bepflanzung und Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die auf dem Grundstück gelegene Feuchtwiese wird mittels Planzeichen umgrenzt und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Die Uferbegrenzung des natürlichen Teiches ist durch Initialpflanzung anzuregen.

Für die Initialpflanzung sind folgende Arten ausschließlich zulässig: Caltha palustris (Sumpfdotterblume), Eriporum angustifolium (Wollgras), Iris pseudacorus (Gelbe Wasserschwertlilie), Polygonum bistorta (Wiesenknöterich), Sparganium erectum (Igelkolben), Typa latifolia (Rohrkolben), Lysimachia nummularia (Pfennigkraut), Myosotis palustris (Sumpfvergissmeinnicht), Mimulus luteus (Gauklerblume), Lythrum salicaria (Blutweiderich), Alisma plantago-aquatica (Froschlöffel), Menyanthes trifoliata (Fieberklee), Hippuris vulgaris (Tannenwedel), Pontederia cordata (Hechtkraut), Butomus umbellatus (Schwanenblume), Nymphaeoides peltata (Seekanne), Nymphaea alba (einheimische Seerose, weiß).

Die Vegetation der Feuchtwiese und des Teichuferbereiches ist zu pflegen, zu erhalten und bei Abgängen entsprechend zu ergänzen.

### 7. Gewässerschonstreifen

Die Gewässerschonstreifen sind als naturnaher Wiesenbereich zu erhalten und zu gestalten. Im Abstand von circa 15,00 m sind im Gewässerschonstreifen auf der nördlichen Grundstücksgrenze in mind. 1,0 m Abstand von der Böschungsoberkante Kopfweiden zu pflanzen und zu erhalten.

### Hinweis:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Sollte die Versickerung nicht vorrangig möglich sein, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (§ 5 WG LSA) zu beantragen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung durch Zeichnung und Text gem. § 9 BauGB

|  |                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Höhenbezugspunkt ± 0,00                                                                                              |
|  | zu pflanzende Bäume                                                                                                  |
|  | Einfahrt                                                                                                             |
|  | Feuerwehrstellfläche                                                                                                 |
|  | Baugrenze farbig: Blau)                                                                                              |
|  | Graben verrohrt unterirdisch                                                                                         |
|  | Umgrenzung der Flächen mit wasser-Rechtlichen Festsetzungen (farbig: Blau dunkel)                                    |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (farbig: Grün dunkel) |
|  | Wasserflächen                                                                                                        |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                                      |
|  | Geplante private Straßenverkehrsfläche                                                                               |
|  | vorhandene private Straßenverkehrsfläche                                                                             |
|  | Parkplätze / Stellflächen                                                                                            |
|  | Vorhandene Gebäude und Anlagen                                                                                       |
|  | Geplante Bebauung                                                                                                    |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                          |

mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgender Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Landhandel Miehlitz in Muhlstedt“ für das Gebiet Gemarkung Muhlstedt, Flur 4 Flurstück 154/2 Bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses BV-Nr. B 0267 / 04 vom 31.03.2004  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

2. Der Bauausschuss hat am 31.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2004 bis 24.08.2004 während der Dienstzeiten nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen:  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Elbe – Fläming – Kurier“ am 13.7.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Lu. - Wittenberg, den 22.11.2004  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 09.11.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 09.11.2004 gebilligt.  
 Ross lau, den 22.11.2004  
 Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.10.2004 mit / ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
 Magdeburg, den 14.10.2004  
 Landesverwaltungsamt

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgewandelten Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.2004, Az. 111/04 bestätigt.  
 Ross lau, den 22.09.2004  
 Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der, der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt im Elbe – Fläming – Kurier am 22.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 – 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.09.2004 in Kraft getreten.

Ross lau, den 22.09.2004  
 Der Bürgermeister

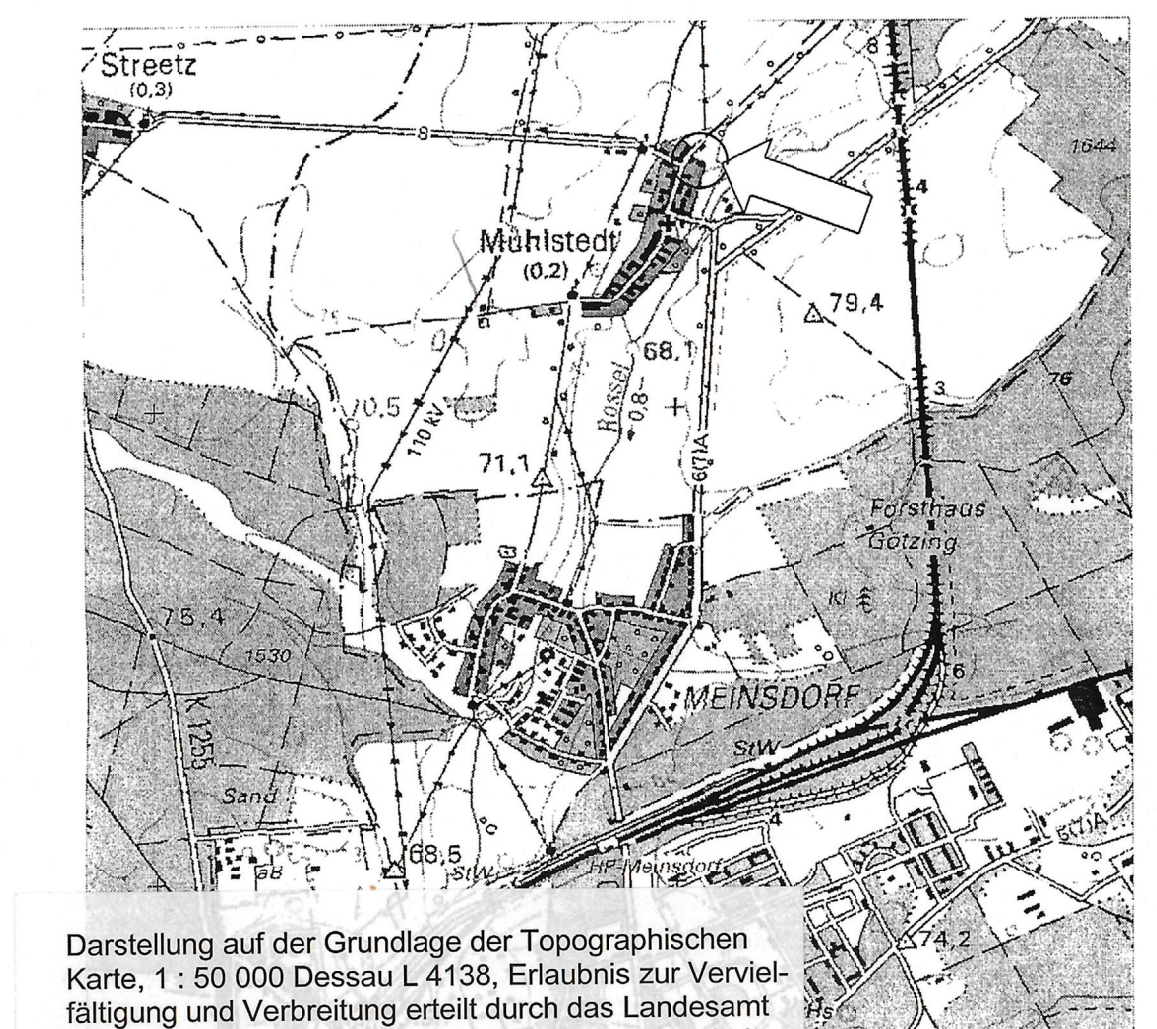
Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gilt die Genehmigung, Az.: 204-21103/121AZE1003 mit Datum vom 30.03.2005 als erteilt.

Landesverwaltungsamt

Die Planung wurde im Auftrag der „NATURELL Landhandel Miehlitz KG erarbeitet durch das:

Bausachverständigen und Bauplanungsbüro Lisso & Lisso GbR  
 Meinsdorfer Straße 5, 06862 Ross lau, Tel. / Fax 034901 – 93013 / 034901 - 93014

## ÜBERSICHTSPLAN



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte, 1 : 50 000 Dessau L 4138, Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 14.10.2004

Erlaubnisnummer: LVermGeo/V/704/2004

Stadt Ross lau / Anhalt  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

„Landhandel Miehlitz in Muhlstedt“  
 Maßstab: 1 : 500  
 Stand 22. September 2004