

Bebauungsplan "Neue Straße" in der Gemarkung Pouch

Teil A: Planzeichnung



Erläuterungen zur Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wohneinheit je Grundstück	zulässige Grundfläche als Höchstmaß

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
I	0,4	III	III
1	1	o	III
350 m²		550 m²	750 m²

Kartenausguss: © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA. [2017, A 18-264-2009-7]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des L VermGeo LSA.

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. 300 m² Größe der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲▲ Doppelhäuser zulässig

▲▲▲ Hausgruppen zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 6 BauGB)

◀ Zufahrt

▲▲ Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

■ private Grünfläche

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Flurstücksgrenze

z.B. 161/2 Flurstücknummer

■ Geltungsbereich der Satzung

3 Vermaßung in Metern

▨ vorhandene Gebäude

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)

TW Trinkwasserleitung

SW Schmutzwasserleitung

NS Niederspannungsleitung - Strom

TK Telekommunikationsleitungen

Gas Gasleitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Pouch
Flur: 2
Flurstücke: 57/4, 57/5, 163/2, 163/4, 163/5, 161/3, 161/2, 161/1, 161/8, 161/10, 161/4, 161/9, 161/7, 1493
Teilflächen: 163/9, 163/10

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB

1. Gartenbetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

1. Im WA 1 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 350 m² begrenzt.
2. Im WA 3 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 550 m² begrenzt.
3. Im WA 4 ist die Grundfläche der baulichen Anlagen auf 750 m² begrenzt.
4. Im WA 2 ist die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) auf 0,4 begrenzt.
5. Im WA 1 und WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I.
6. Im WA 3 und WA 4 beträgt die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III.
7. Im WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse unzulässig.

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

1. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.
3. Im WA 4 sind Doppelhäuser und / oder Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Im WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
2. Im WA 2 sind Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im WA 1 und WA 2 sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.
4. Im WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf eine Wohnung je Grundstück begrenzt.
5. Im WA 3 und 4 ist der gem. BauO LSA erforderliche Bedarf an PKW-Stellplätzen auf der eigenen Grundstücksfläche vorzusehen.

5. Festsetzungen bzw. Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

1. Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

2. Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Straße" in Pouch der Gemeinde Muldestausee aufgrund des Beschlusses vom 21.07.2021.

Gemeinde Muldestausee, den 05.08.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 15.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "Neue Straße" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 24.03.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Neue Straße" in Pouch, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 03.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 während der Zeiten

Montag von 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

im Baumamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee ausgelegt. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (info@gemeinde-muldestausee.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 1, Jahrgang 13, vom 26.01.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 24.03.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 23.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Muldestausee, den 24.03.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 13.07.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Neue Straße" beschlossen und zur Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 21.09.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Neue Straße" in Pouch der Gemeinde Muldestausee, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 04.08.2022 bis einschließlich 19.08.2022 während der Zeiten

Montag von 9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

im Baumamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee ausgelegt. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem überarbeiteten Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (info@gemeinde-muldestausee.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 7, Jahrgang 13, vom 27.07.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 21.09.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen zum 2. Entwurf aufgefordert worden.

Gemeinde Muldestausee, den 21.09.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zu beiden Entwürfen am 07.12.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden und dem Bürger am 16.12.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

Gemeinde Muldestausee, den 26.01.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Neue Straße" in Pouch wurde per Beschluss des Gemeinderates am 07.12.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2022 gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 26.01.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Neue Straße" in Pouch der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgearbeitet.

Gemeinde Muldestausee, den 26.01.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Neue Straße" in Pouch der Gemeinde Muldestausee 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 29.03.2023 Ausgabe Nr. 3, Jahrgang 14 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan "Neue Straße" in Pouch ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Muldestausee, den 30.03.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee am 07.12.2022 der Bebauungsplan "Neue Straße" in Pouch nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Muldestausee		
Bebauungsplan "Neue Straße" in Pouch		
SATZUNG	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Oktober 2022	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter:	C. Woltschach / G. Sparfeld