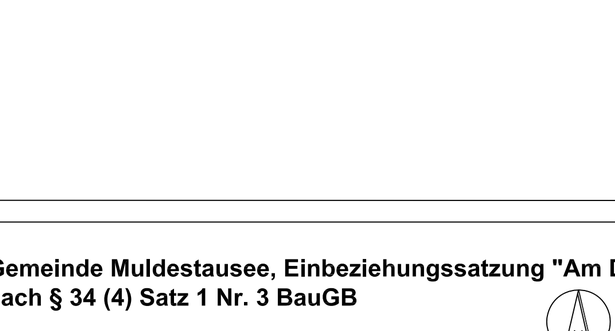
Gemeinde Muldestausee, Einbeziehungssatzung "Am Dorfplatz" in Mühlbeck nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung (Teil A)

Lage- und Höhenplan vom
ÖbVI - Vermessungsbüro Höhnsch
Höhenbezug: HS160 in Meter

Lagebezug



Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Mühlbeck
Flur: 3
Flurstücke: tlw. 1039, tlw. 864

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-264-2009-7

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 NauNVO)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze

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

- Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 Ziff a) Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z. Bsp. M 1 grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen gemäß Teil B (M 1 bis M 3)
- Erhalt von Einzelbäumen (M 4)
- V 2 Artenschutzmaßnahme gemäß Teil B

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Flurstücksgrenze
- z.B. 1039 Flurstücknummer
- Geltungsbereich der Satzung
- 5 Vermaßung in Metern

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)
- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Gas
- UFH Unterflur-Hydrant, vorhanden

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Bauvorhaben sind nach Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung im Sinne einer Wohnbebauung anzupassen.
2. Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.
3. Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Es sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M 1 Auf dem Baugrundstück ist eine Strauch-Baum Hecke, heimischer Art, in einer Breite von 3 m und einer Größe von insgesamt 145 m² neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei einer festgesetzten Fläche von insgesamt 145 m² und einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 64 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (13 Stück).

M 2 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Zier-, Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

M 3 Die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneter Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

M 4 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit einem Flachdach und mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsarten fachgerecht zu bepflanzen.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Heckenpflanzung M 1 und und der Dachbegrünung M 4 hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und Gemüsegartens (M 2) ist spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Artenschutzmaßnahmen

V 1 - Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit
Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01.März bis 30. September zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögel zu erfolgen.

V 2 - Kompensation von Zauneidechsen-Habitaten
Zur Kompensation des Verlustes von Eidechsen-Habitaten sind im Plangebiet Trockenmauer und/oder Gabionen von mindestens 3 m Länge und 0,8 m Höhe anzulegen.

V 3 - Kompensation von Höhlenbaumverlusten
Zur Kompensation von Höhlenbaumverlusten sind zwei Nistkästen am Baumbestand anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Bodenschutzmaßnahmen
Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Am Dorfplatz" in Mühlbeck aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Muldestausees vom 22.03.2017.

   Muldestausee, den 03.05.2017 (Giebler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 22.03.2017 den Entwurf der Einbeziehungssatzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

   Muldestausee, den 03.05.2017 (Giebler) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 10.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Muldestausee, den 03.05.2017 (Giebler) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 04.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 während der Dienstzeiten

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

   in der Bauverwaltung der Gemeinde Muldestausee, Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 26.04.2017, Ausgabe Nr. 4, Jahrgang 8.

   Muldestausee, den 23.06.2017 (Giebler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Muldestausee hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 21.06.2017 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Muldestausee, den 23.06.2017 (Giebler) Bürgermeister

6. Die Einbeziehungssatzung "Am Dorfplatz" wurde per Beschluss des Gemeinderates am 21.06.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2017 gebilligt.

   Muldestausee, den 23.06.2017 (Giebler) Bürgermeister

7. Die Einbeziehungssatzung "Am Dorfplatz" in Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgefertigt.

   Muldestausee, den 07.07.2017 (Giebler) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung 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 26.07.2017, Ausgabe Nr. 07, Jahrgang 8 ortsüblich bekanntgemacht 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.

   Die Einbeziehungssatzung ist am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Muldestausee, den 27.07.2017 (Giebler) Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 21.06.2017 die Einbeziehungssatzung "Am Dorfplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Gemeinde Muldestausee

Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB "Am Dorfplatz" in Mühlbeck

Satzung	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Juni 2017	Entwurf und Verfahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter :	C. Woitschach / G. Sparfeld