I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

1 Platane ø = 0,70m
2 Eiche ø = 1,30m
3 Eiche ø = 1,00m
4 Eiche ø = 0,70m

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Gasleitung (aktiv) einschließlich Schutzstreifen
Gasleitung (außer Betrieb)

II. Textliche Festsetzungen

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKW auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

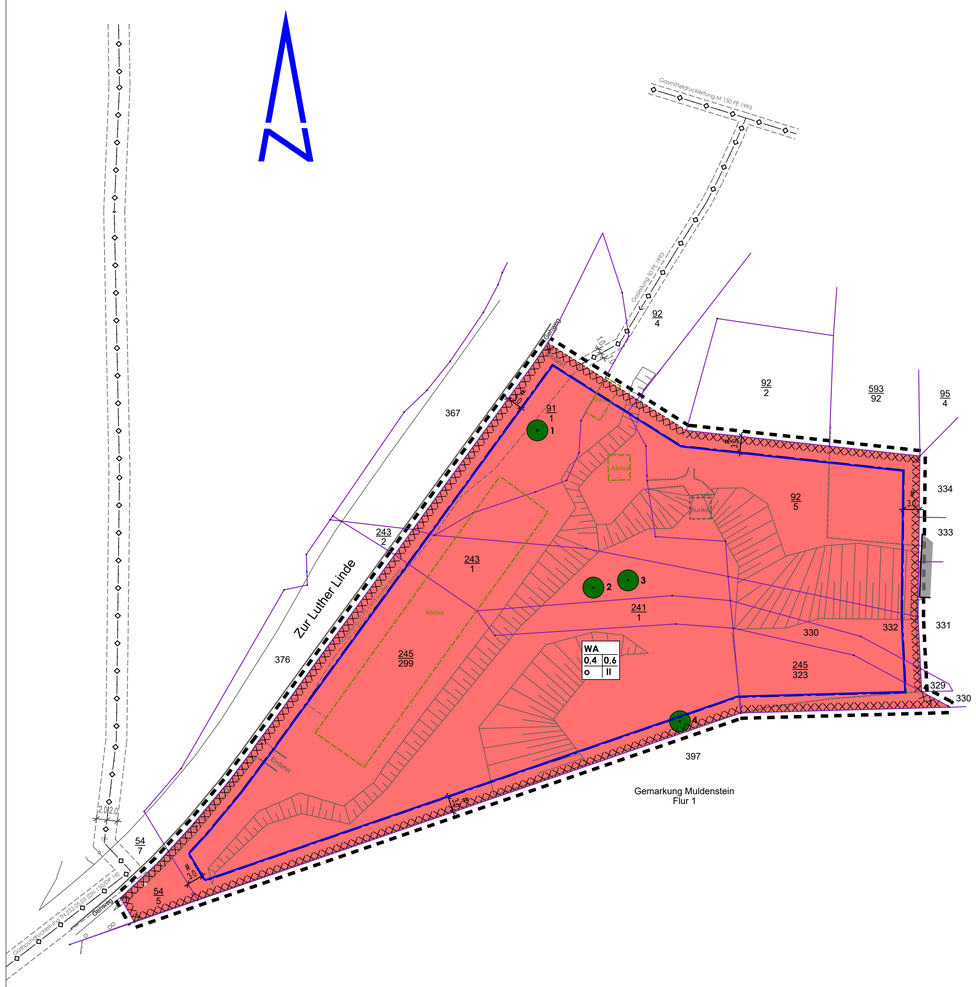
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß Festsetzung Nr. 5 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
Dafür sind standortgerechte Sorten zu wählen.



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2012 / A18-264-2009-7

III. Hinweise

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet wurde durch die IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, Bitterfeld, eine Bodenuntersuchung des Plangebietes vorgenommen ("Bodenuntersuchung ehemaliger Kindergarten Muldenstein" vom 28.07.2016).
Es fand eine Prüfung möglicher oberflächennaher Belastungen des Schutzgutes Boden in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie eine Prüfung von Schadstoffbelastungen des Bodens in größeren Tiefen in Bezug auf einen potentiellen Aushub im Zusammenhang mit der möglichen Wohnbebauung statt.
Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 1 beigefügt und kann bei der Gemeinde Muldestausee eingesehen werden.
Grundsätzlich sind im Rahmen der jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine objektkonkrete Untersuchung des Baugrundes und eine objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen geboten.

Für das Plangebiet wurde durch die BBG C. Klotsch + S. Nehrkorn GbR, Dessau-Roßlau, ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vorgenommen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung / Erschließung, vom 08.08.2016).
Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist die Baugrundschichtung kompliziert. Die vorhandene Auffüllung weist nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung nur eine lockere Lagerung auf, Hohlräume sind nicht auszuschließen.
Das Gutachten gibt generelle Gründungsempfehlungen bzw. bautechnische Hinweise und Empfehlungen bezüglich Erschließungsmaßnahmen.
Abschließend wird festgehalten, dass es sich bei dem Grundstück bedingt durch die bergbauliche Vornutzung um sogenanntes Risikobauland handelt. Auch bei fachgerechter Ausführung der vorgeschlagenen Stabilisierungsmaßnahmen sind Sackungen des Untergrundes und daraus resultierende Gebäudeschäden nichtvollständig auszuschließen. Eine weitere Minimierung des Schadenspotentials kann nur durch aufwendige Verfahren des Spezialtiefbaus erfolgen.
Grundsätzlich sind im Rahmen der jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine objektkonkrete Untersuchung des Baugrundes und eine objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen geboten.
Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird nicht empfohlen.
Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 2 beigefügt und kann bei der Gemeinde Muldestausee eingesehen werden.

Im Zuge der Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie liegt für die Mulde auf Höhe des Plangebietes eine berechnete Wasserspiegellage für ein HQ_{100} von 76,37 m NHN zu Grunde.
Dieser Aspekt ist ebenfalls im Rahmen der objektkonkrete Untersuchung des Baugrundes bzw. der objektkonkrete Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zu den jeweiligen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach Auskunft des LMBV besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Das Plangebiet liegt innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich.
Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/ Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden / werden.

Denkmalschutz

Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA hat "wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.
Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen."

Grenzeinrichtungen (Grenzmarken)

Auf die Regelungen des § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wird verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetztes befolgte Stelle durchgeführt werden.
Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Kampfmittel
Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Gesundheitswesen
Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.
Gemäß § 13 Abs.1 der Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke mbH

Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.
Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. gem. der Anlage von Straße (RAS) vorzunehmen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 14.09.2016 der Bebauungsplan "Wohngebiet Zur Luther Linde", OT Muldenstein, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

S A T Z U N G S E X E M P L A R

Gemeinde Muldestausee
HIER KANN MAN was erLEBEN!

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 17.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Zur Luther Linde" im OT Muldenstein beschlossen (Beschluss-Nr.7/2016).

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 13.04.2016 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen (Beschluss-Nr. 78/2016).

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

3. Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Zur Luther Linde" im OT Muldenstein und der Auslegung erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 27.04.2016.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung hat vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016 während der Dienststellen

Montag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
Dienstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Mittwoch 8:00-12:00 Uhr
Donnerstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee, Neuwerk 3, OT Pouch nach § 3 (2) BauGBzu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

6. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und den Bürgern am 14.09.2016 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 237/2016).

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 14.09.2016 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 238/2016).
Die Begründung wurde mit Beschluss vom 14.09.2016 gebilligt.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

9. Das Inkrafttreten 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 "Muldestausee-Bote" vom 28.09.2016 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 Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
"Wohngebiet zur Luther Linde", OT Muldenstein

Verfasser:	Ing.-Büro N. Behler + Partner Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna
Maßstab:	1 : 500
Datum:	September 2016