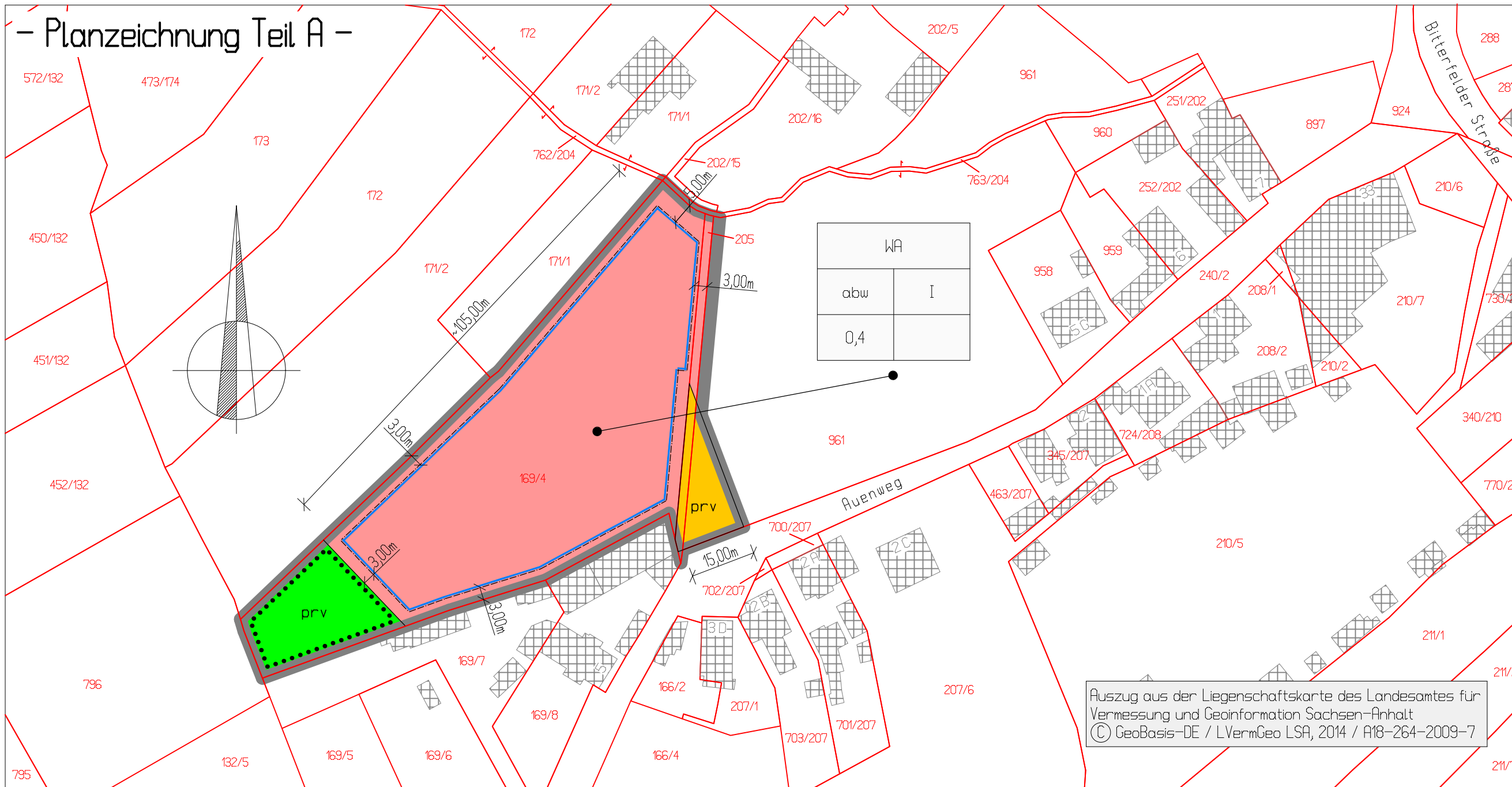


# Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg", OT Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee

## - Planzeichnung Teil A -



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 + 11 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	A	Höchstmaß der Vollgeschosse
Bauweise	B D	
Grundflächenzahl (GRZ)	C	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

abw abweichende Bauweise

Baugrenze

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

**prv** Straßenverkehrsfläche (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

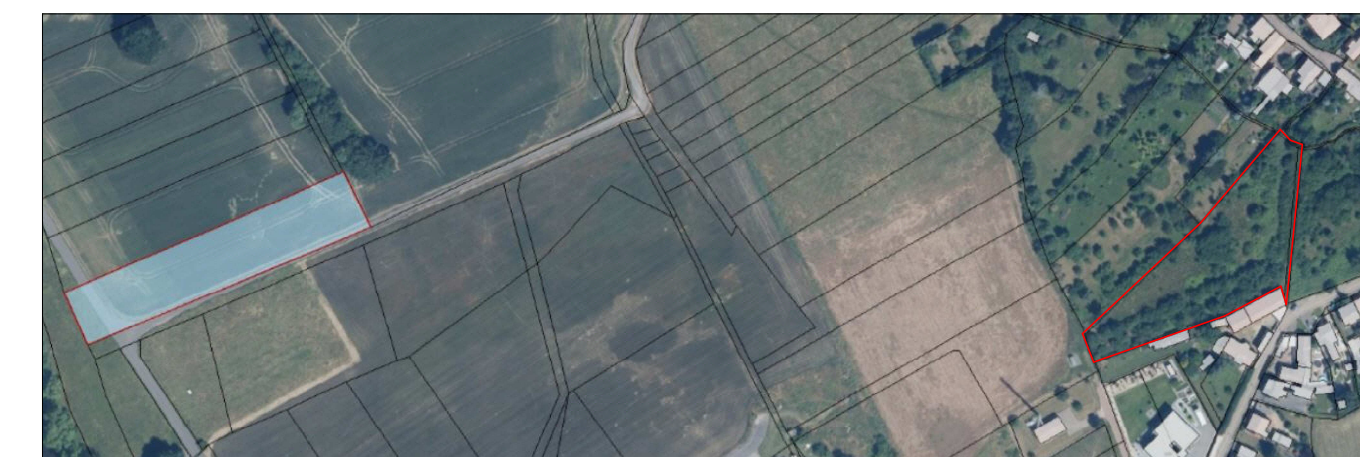
**prv** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (privat)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen  
Orenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen  
§ 9 Abs. 6 BauGB

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze



Lage des Flurstücks 80 der Flur 4 (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 10 Abs. 3) laut § 9 Abs. 1a BauGB

Grundänderliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind der Begründung (Teil C) zu entnehmen



## Verfahrensvermerke

### Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee über den Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg", OT Friedersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

- Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 17.10.2018 mit Beschluss Nummer: 289/2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen am Auenweg", OT Friedersdorf beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 30.10.2018.
- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 22.10.2018 abgestimmt.
- Der Gemeinderat Muldestausee hat am 17.10.2018 mit Beschluss Nummer: 290/2018 den Entwurf des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen am Auenweg" zur Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg" hat vom 07.11.2018 bis einschließlich 10.12.2018 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 30.10.2018 bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 06.02.2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Nr. 370/2018) gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg" wurde vom Gemeinderat am 06.02.2019 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2019 (Nr. 371/2018) gebilligt.

Muldestausee, den .....  
Fried Giebler  
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg" wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den .....  
Fried Giebler  
Bürgermeister

- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 27.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen am Auenweg" ist auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

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 ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den .....  
Fried Giebler  
Bürgermeister

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
  - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.
  - Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Festsetzung der Firsthöhe: max. 4,00 m; Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,50 m  
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OK Straße.  
Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.
  - Zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung (Dach-Photovoltaikanlagen).

13 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise ("abw") festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Zulässig sind Baukörper bis zu 90m Gebäudelänge.

14 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Pro Wohneinheit werden 0,5 Stellplätze sowie pro 3 Beschäftigte 1 Stellplatz als Mindestanforderung festgesetzt.
- Die Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßengrenzungsline und der vorderen Baugrenze zulässig. Unterbehört von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m<sup>2</sup> ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Die Errichtung von fußläufigen Verbindungen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.

16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grobentensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

## BEBAUUNGSPLAN

### BEZEICHNUNG

**"Betreutes Wohnen am Auenweg",  
OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee**

### MAßSTAB

**1 : 1.000**

### GEMARKUNG

**Friedersdorf**

### FASSUNG VOM

**Februar 2019**

### FLUR

**4**

### PLANUNGSPHASE

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Ingenieurbüro Ladde

Dipl.-Ing. Claudia Ladde

Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung



INGENIEURBÜRO LADDE

OT Bitterfeld  
Binnengärtenstraße 10  
06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03493 / 338090  
Fax 03493 / 3380929

E-mail: info@iso-ladde.de  
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	02/19	Ing.büro
gezeichnet	02/19	Ing.büro
geprüft:		