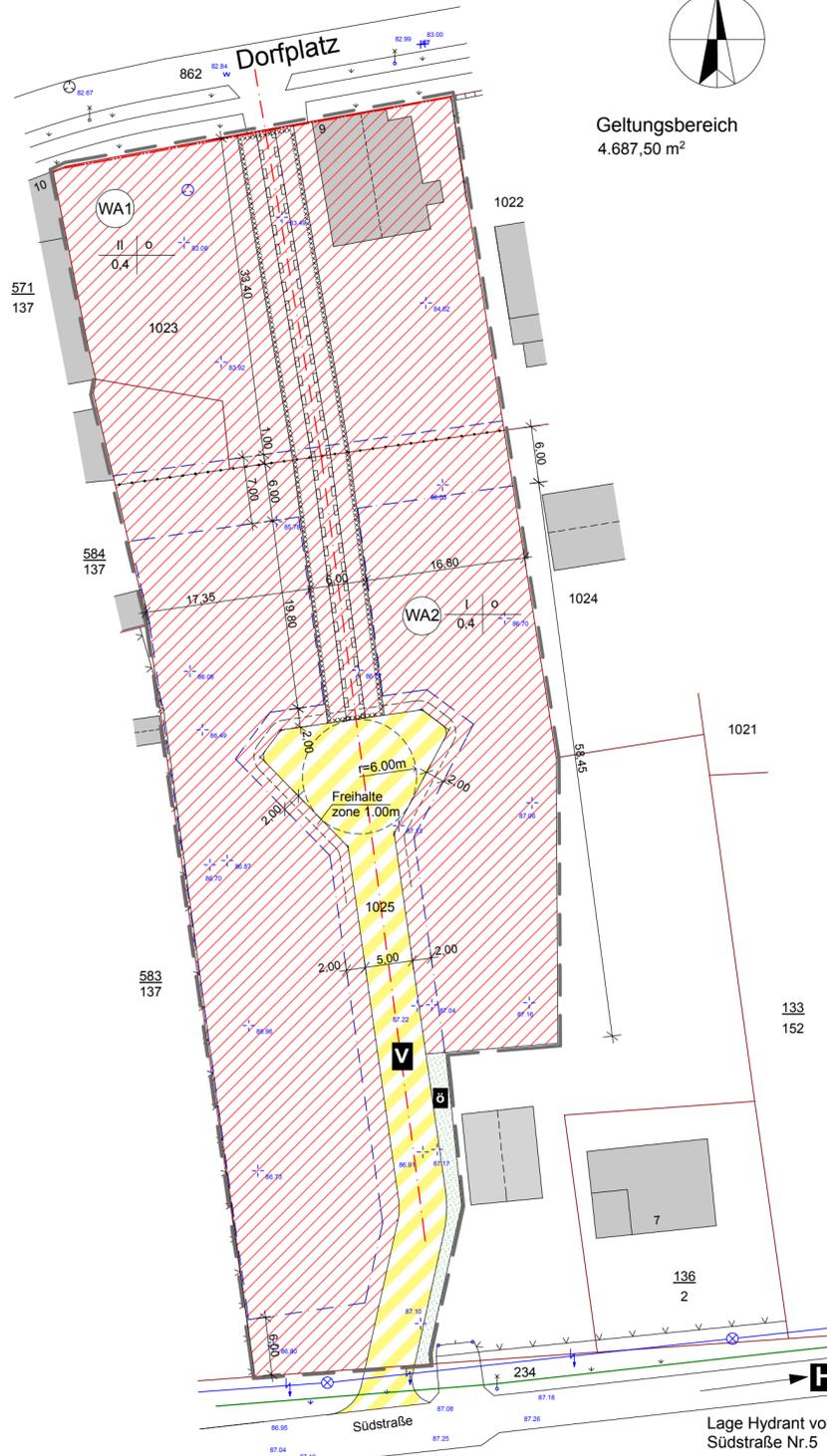


PLANZEICHNUNG TEIL A

Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage
 Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften mit der Gemeinde Muldestausee.
 Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/LVermGeoLSA 01-2012 / A18-264-2009-7



Geltungsbereich
4.687,50 m²



Lage Hydrant vor Südstraße Nr.5

Allgemeine Hinweise

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung, der Begründung und dem Umweltbericht. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemeinde Muldestausee, OT Mülbeck.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Mülbeck
 Flur: 3
 Flurstück: 1023 und Teilflächen aus 1025

Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird in der Gemeinde Muldestausee zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Sträucher und Hecken

- | | |
|-----------------|----------------------|
| Hasel | - Corylus avellana |
| Pfaffenhüttchen | - Euonymus europaeus |
| Wild- Apfel | - Malus sylvestris |
| Traubenkirsche | - Prunus padus |
| Sal-Weide | - Salix caprea |
| Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Schlehe | - Prunus spinosa |
| Hundsrose | - Rosa canina |
| Traubenholunder | - Sambucus racemosa |
| Gem. Schneeball | - Viburnum opulus |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |

kleinkronige Bäume

- | | |
|----------------|--------------------|
| Feldahorn | - Acer campestre |
| Sandbirke | - Betula pendula |
| Vogel- Kirsche | - Prunus avium |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Wildapfel | - Malus sylvestris |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO

Vollgeschosse		Bauweise	
Grundflächenzahl			
II	0	II	0
0,4		0,4	

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Geltungsbereich B-Plan
- abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Hydrant
- Abwasserleitung
- Stromleitung
- vorhandene Gasleitung (Mitnetz)
- Fläche für Leitungsrechte begünstigter dieser Rechte (Abwasser)
- nicht überbaubare Flächen

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 16.09.2015 der Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck- Südstraße" im OT Mülbeck bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 03.12.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 13a BauGB die Aufstellung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 27.05.2015 den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck sowie die ergänzende Begründung gebilligt und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2015 bis 03.08.2015, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 28.05.2015 gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

4. Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

5. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee, hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in ihrer Sitzung am 16.09.2015 als Satzung beschlossen und die ergänzende Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

7. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Mülbeck - Südstraße" im OT Mülbeck sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung, dem 30.09.2015 in Kraft getreten.

Muldestausee, den

..... Bürgermeister Siegel

Textliche Festsetzungen Teil B

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Wohnhäusern und Gebäuden entsprechend des § 4 BauNVO, mit den entsprechenden Nebenanlagen und Stellplätzen und Garage, nach § 12 BauNVO und §13 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind die unter § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten Anlagen.

- Die GRZ für WA 1 und WA 2 beträgt 0,4.
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse für WA 1 ist 2 Vollgeschoss, für WA 2 sind 1 Vollgeschosse.

- Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FFB EG darf in WA 1 nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Die nach § 23 (3) BauNVO zulässige Überbauung der Baugrenze gilt nicht für die der Erschließungsseite zugewandten Baugrenze.

- Einfriedungen
Im Bereich des Wendhammers ist eine Freihaltezone von 1,00 m zu gewährleisten, diese ist von starren Einfriedungen freizuhalten.

- Die zulässigen Maßnahmen innerhalb der nicht überbaren Flächen werden durch die Vorgaben der entsprechenden Medienträger geregelt.

Garagen und Stellplätze

- Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Baugrundstücken sind je zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Garagen und Carports sind in einem Abstand von 5,00 m von der ihrer Zufahrt zugeordneten Erschließungsstraße zu errichten.

- Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im WA1 und WA 2 und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflußbeiwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminös gebundene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Verkehrsflächen

- Die Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich versehen. Ruhender Verkehr innerhalb der Fläche ist nicht zulässig.

Grünordnung

- Auf den privaten Grundstücken in WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten Flächen durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu unterhalten.

Niederschlagswasser

- Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld einzuholen.

- Auf den privaten Grundstücken ist auf 20% der Grundstücksfläche, abzüglich der zulässigen Überbauung, eine Strauch- und Baumhecke aus standortgerechten einheimischen, mittelkronigen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste und / oder einheimischen Obstarten zu pflanzen.

- AUSFERTIGUNG - SATZUNGSEXEMPLAR

PLANVERFAHREN

Bebauungsplan
 "Wohngebiet
 Mülbeck- Südstraße"

Gemeinde Muldestausee

Am Neuwerk 3
06774 Muldestausee

BEARBEITER
Dipl.-Ing. Architekt
Anja Trommer

ARCHITEKTEN
+
INGENIEURE

PLANUNGSBÜRO TROMMER

PARSEVALSTRASSE 13 Tel 03493 72323
06749 BITTERFELD- WOLFEN Fax 03493 72322

MASSTAB
1 : 500

BLATT-NR.
E - 01

DATUM
2015-09-17

PROJEKT-NR.
1410