



I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB und § 16, § 17 und § 18 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 12 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfächen

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung; Fußgängerbereich

Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich (als Zusatz) öffentliche Verkehrsfächen

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Versorgungsflächen (§9 (1) Nr.14 BauGB)

- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Pumpwerk
- Flächen für die Regenwasserbeseitigung - Versickerung Graben
- Löschwasserentnahmestelle Feuerwehr
- Trinkwasserleitung - Planung
- Schmutzwasser - Planung
- Elektroleitungen - Planung

Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 (1) Nr. 20)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellungen ohne Normcharakter:

- 3.0+1 Bemaßung
- 643 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 97.86 Höhen (Gelände, Straßen)
- Bestandsgebäude

Nutzungsschablone:

1.	Art der baulichen Nutzung
2.	Grundflächenzahl (GRZ)
3.	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
4.	Bauweise
5.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
6.	Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsfächebesonderer Zweckbestimmung
Die Verkehrsflächen sind durch die Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung für kommunale Dienstleistungen mit der Gemeinde Muldestausee.
Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/VermeGeoLSA, 01-2012/18-264-2009-7

II. Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1. Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

(§9 (1) Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 Abs.2 Nr.1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist gemäß Pläneinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.2. Geschossflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist gemäß Pläneinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe ist gemäß Pläneinschrieb als Höchstmaß festgesetzt. Der Bezugspunkt der Bemessung ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Hauptschließung zugeordneten Verkehrsfläche.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet MI 1 als offene Bauweise und für das Gebiet MI 2 als geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Innerhalb des Baugebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen sind im Baugebiet zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 22 BauGB, § 12 (2) und (6) BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der BauO LSA entsprechen.
Im MI 1 sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.

6. Verkehrsfächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsfäche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite für die öffentliche Verkehrsfläche wird mit 8m festgesetzt.

6.2 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.2.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsfächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

6.2.2 Zweckbestimmung Gehweg (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsfächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsfächen sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festzusetzen. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

8. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Der Bereich nordwestlich des Mischgebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird mit der Zweckbestimmung "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß §9 Abs. Nr.25a BauGB festgesetzt.

8.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Die Festsetzungen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische, Standortgerechte Gehölze in Pflanzdichte von mind. einem Strauch, 2 mal verpflanzt, 60-100 cm je 2 m² Vegetationsfläche und je ein Baum je 50m² Vegetationsfläche als Heister 2 mal verpflanzt, 1,5-2,0 m) entsprechend der Artenliste (Pkt. 8.4) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.
- Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die auf der Fläche MI 1 vorhandenen standortheimischen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In Bereichen, in denen der vorhandene Bestand Lücken aufweist, sind Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen (s. unten stehende Artenliste Pkt. 8.4) vorzunehmen.
Bei unvermeidlichem Verlust eines standortheimischen Baumes gilt folgendes: Für jeden dominanten standortheimischen Baum (mit einem Stammumfang von mehr als 0,30 m in einer Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden), der entfällt, sind auf gleichem Grundstück ein neuer Baum 1. Ordnung oder zwei neue Bäume 2. Ordnung der nachfolgenden Auswahlreihe als Hochstämme zu pflanzen. Wenn nachweisbar kein Platz auf dem Grundstück vorhanden ist, kann ausnahmsweise eine Pflanzung an anderer Stelle auf privater Fläche erfolgen.

8.4 Artenliste
Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe höher 20 m)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher
Cornus sanguinea
Cornus alba
Rosa canina
Sambucus nigra

8.5 Durchführung der Maßnahmen
Die festgesetzten Maßnahmen unter 8.2 und 8.3 sind durch Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8.6 Maßnahmen Artenschutz
Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, ab Nestler, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zu Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitat dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

8.7 Kompensationsmaßnahmen
Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den 8-Plan "Gröbern - Intergeneratives Wohnen" wird im Geltungsbereich ein Defizit ausgelöst. Dieses Defizit ist mittels entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.8 Ökologische Baubegleitung
Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Die Überwachung ist von einer fachlich geeigneten Person vorzunehmen. Die Überwachung ist zu protokollieren. Die Protokolle sind unmittelbar nach ihrer Erstellung mindestens monatlich der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden. Verzögerungen sind zu begründen. Den mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragten Personen sind die naturschutzrechtliche Stellungnahme, die artenschutzrechtlichen Ausführungen und der Umweltbericht zu übergeben. Infallig sind die ausführenden Firmen mit den naturschutzrechtlichen Belangen vertraut zu machen. Den Hinweisern der ökologischen Bauüberwachung ist Folge zu leisten. Bei Totfunden ist die UNB zu unterrichten. Bei Vorfinden von Brutvögeln ist der Brut- und Aufzuchtvorgang abzuwarten. Die Arbeiten sind zu unterbrechen.

Präambel

Gemäß § 6 Abs. 1 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA Seite 568), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009, aufgehoben durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 343) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee am 27.03.2019 (Beschluss-Nr. 49/2019) der Bebauungsplan "Intergeneratives Wohnen" für den OT Gröbern nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

2. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.11.2018 den Entwurf zum Bebauungsplan "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern in der Fassung 10/2018 sowie die ergänzende Begründung, einschl. Umweltrelevante Themen gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 318/2018) Der Beschluss wurde am 28.11.2018 ortsüblich (Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee) bekannt gemacht.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung, einschl. Umweltrelevante Themen haben in der Zeit vom 06.12.2018 bis 11.01.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich (Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 28.11.2018) bekannt gemacht worden.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 04.12.2018 gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

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 27.03.2019 geprüft. Von den Bürgern sind keine Bedenken und/oder Anregungen geäußert worden. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die Planungsunterlagen eingearbeitet. (Abwägungsbeschluss-Nr. 47/2019)
Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 02.05.2019 mitgeteilt worden.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

5. Beschlussfassung Bebauungsplan
Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.03.2019 als Satzung beschlossen und die ergänzende Begründung mit Umweltrelevanten Themen gebilligt (Satzungsbeschluss-Nr. 49/2019).
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 27.03.2019 den Beschluss zum städtebaulichen Vertrag zur Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen (Beschluss-Nr.: 54/2019) gefasst.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

7. Bekanntmachung
Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Intergeneratives Wohnen" OT Gröbern 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 (Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 29.05.2019). 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag ihrer Bekanntmachung, dem 29.05.2019 in Kraft getreten.
Muldestausee, den - Siegel -
(Ferid Giebler) Bürgermeister

ENTWURF
Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan "Intergeneratives Wohnen", OT Gröbern
- SATZUNGSEXEMPLAR -

Verfasser: Blausee GmbH
Zum Heizhaus 3
06774 Muldestausee / OT Gröbern

Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 19.02.2019 Bearbeiter: Ronny Meyer

Landkreis: Anhalt-Bitterfeld Höhenbezug: LS 489
Gemeinde: Muldestausee Lagebezug: HS 160
Gemarkung: Gröbern
Flur: 1