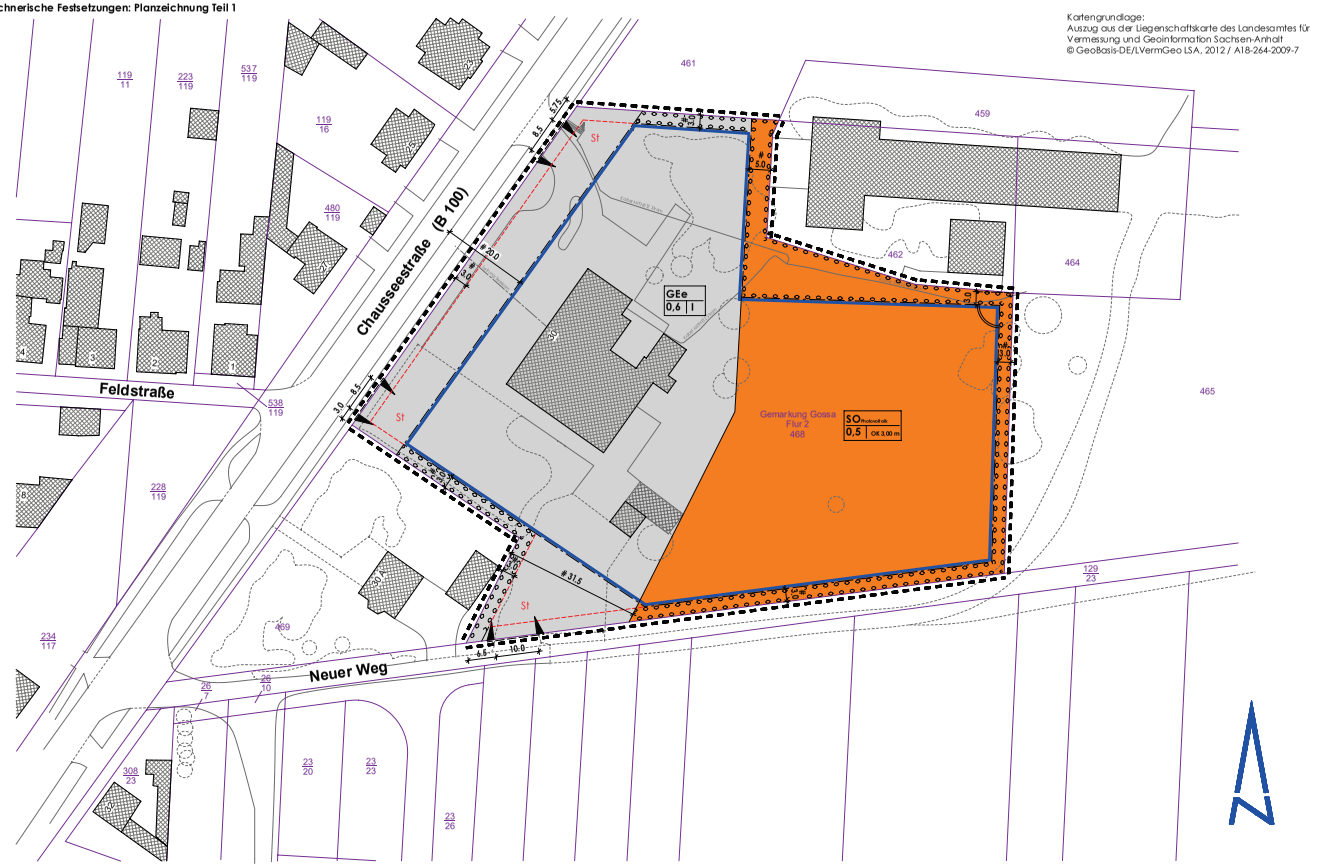
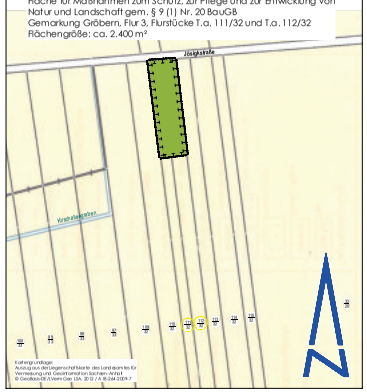
I. Zeichnerische Festsetzungen: Planzeichnung Teil 1



I. Zeichnerische Festsetzungen: Planzeichnung Teil 2

M 1:25.000

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Gemarkung Gröbern, Flur 3, Flurstücke T.a. 111/32 und T.a. 112/32
Flächengröße: ca. 2.400 m²



II. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8, § 11 BauNVO)

1. Allgemein zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) BauNVO
   - nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Allgemein zulässig sind außerdem gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3. Gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) BauNVO können
   - Gewerbebetriebe aller Art,
   - Tankstellen

   ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im konkreten Verfahren nachgewiesen wird, dass es zu keiner Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie innerhalb des Plangebietes kommt.

4. Ferner können gem. § 8 (3) BauNVO
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

   ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Entsprechend § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Im sonstigen Sondergebiet wird die Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaikanlagen) zulässig. Außerdem sind sämtliche technische Nebenanlagen, die dem Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlagen dienen, zulässig.

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

7. Für das sonstige Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage" wird eine maximale Bauhöhe für die geplanten Module mit 3,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Modul.

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

8. Im Gewerbegebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.
   Auf Flächen im Gewerbegebiet, die mit der Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne, nicht zulässig.

9. Im sonstigen Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind auf Flächen, die mit der Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" überlagert sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könne, nicht zulässig.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10. Die Fläche in der Gemarkung Gröbern, Flur 3, Flurstücke T.a. 111/32 und T.a. 112/32 ist als Steuobstwiese mit standortgerechten, heimischen Arten zu entwickeln.

II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11. Auf den entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß §19(4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke - ausgenommen der mit entsprechender Signatur ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - ist nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit die Entstehung einer Ruderalflur zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Die gem. § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13. Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden.
    Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.

Aufschiebende Bedingung (§ 9 (2) BauGB)

14. Als aufschiebende Bedingung gem. § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, dass bei Vorliegen einer konkreten Planung innerhalb des Bebauungsplanes „Chausseestraße 30", die die Schaffung dieser zusätzlichen Ein- bzw. Ausfahrt erforderlich macht, zunächst das Einverständnis der Landesstraßenbaubehörde einzuholen ist.
    Mittels einer entsprechenden Projektunterlage ist die Ausführung zu dokumentieren und nachzuweisen, dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt wurden.
    Erst nach Zustimmung durch die Landesstraßenbaubehörde gilt die aufschiebende Bedingung als erfüllt und kann die konkrete Planung im Rahmen der Genehmigungs-freistellung bzw. im Genehmigungsverfahren bauaufsichtlich beantragt werden.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste*

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Pyrus pyraster	Wild-Birne/Holz-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. spec.	Rosen-Arten
Rubus div. spec.	Brombeer-Arten

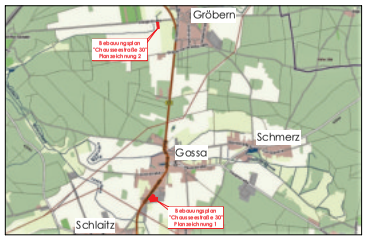
*Aus: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Sachsen-Anhalt: "Einheimische Gehölze", Tabelle "Einheimische Gehölze für Pflanzungen insbesondere im Agrarraum"

Hinweise

Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Naturschutz:
Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Vorhandene benachbarte Bäume oder Gehölze sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.
Im Rahmen einer ökologische Baubegleitung bzw. Bauvorbereitung sollten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden, denn gmäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

MITNETZ Strom
Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauungen mit Borden) freizuhalten.

Weitere Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgetragen wurden können dem Anhang zur "Begründung und Umweltbericht" entnommen werden.



I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 8, § 11 BauNVO)

- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO — sonstiges Sondergebiet, hier: Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage

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

- 0,6 / 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 3,00 m — Höhe baulicher Anlagen, hier: Oberkante (in Meter über Gelände)

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen für Stellplätze
(§ 9(1) Nr.4 BauGB und § 12 BauNVO)

- St — Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr.11 BauGB)

- Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Entwicklung einer Streuobstwiese

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr.25 a) BauGB)

- Gehölzpflanzung

Sonstige Planzeichen
(§ 1 (4) BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Leitung Telekom
- Kabel MITNETZ Strom

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 01.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Chausseestraße 30" für den Ortsteil Gossa beschlossen (Beschluss-Nr. 29/2017) sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen (Beschluss-Nr. 29/2017).

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

2. Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes "Chausseestraße 30" für den Ortsteil Gossa erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee - Bote" am 29.11.2017.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

3. Die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes "Chausseestraße 30" für den Ortsteil Gossa gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 29.11.2017.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung / dem Umweltbericht hat vom 07.12.2017 bis zum 17.01.2018 während der Dienstzeiten

   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, Heuwerk 3, OT Pouch nach § (1) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB aufgefordert worden.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.05.2018 beschlossen, den Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern (Beschluss-Nr.: 167/2018).

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 23.08.2018 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen getroffen (Beschluss-Nr. 285/2018).

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes "Chausseestraße 30" für den Ortsteil Gossa gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 05.09.2018.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung / dem Umweltbericht hat vom 13.09.2018 bis zum 19.10.2018 während der Dienstzeiten

   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, Heuwerk 3, OT Pouch nach § (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

10. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

11. Aufgrund der Rückläufe aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde eine Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen erforderlich. Entsprechend § 4a (3) BauGB sind in diesem Falle die Stellungnahmen erneut einzuholen.
    Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat daher am 27.03.2019 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur überarbeiteten Fassung getroffen (Beschluss-Nr. 36/2019).

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

12. Die von der Änderung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 04.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB aufgefordert worden.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

13. Die Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes "Chausseestraße 30" für den Ortsteil Gossa gem. § 4a (3) BauGB erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 24.04.2019.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

14. Der überarbeitete Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung/dem Umweltbericht hat vom 02.05.2019 bis zum 17.05.2019 während der Dienstzeiten

    Montag 08:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
    Dienstag 08:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
    Mittwoch 08:00-12:00 Uhr
    Donnerstag 08:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
    Freitag 08:00-12:00 Uhr

    in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee, Heuwerk 3, OT Pouch nach § 4a (3) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

15. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger zu den Beteiligungen nach § 3 (2) und § (2) sowie 4a (3) BauGB am 26.06.2019 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 227/2019).

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 26.06.2019 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 228/2019).
    Die Begründung/ der Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 26.06.2019 gebilligt.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

17. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den ..... (Siebler) Bürgermeister

18. 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 31.07.2019 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 Abs. 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 ..... (Siebler) Bürgermeister

SATZUNGSEXEMPLAR

Gemeinde Muldestausee
HIER KANN MAN WAS erLEBEN!

Gemeinde Muldestausee
Bebauungsplan
"Chausseestraße 30", OT Gossa

Verfasser: Ing.-Büro N. Behler + Partner
Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna

Maßstab: 1 : 500

Datum: Juni 2019

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 26.06.2019 der Bebauungsplan "Chausseestraße 30", OT Gossa, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.