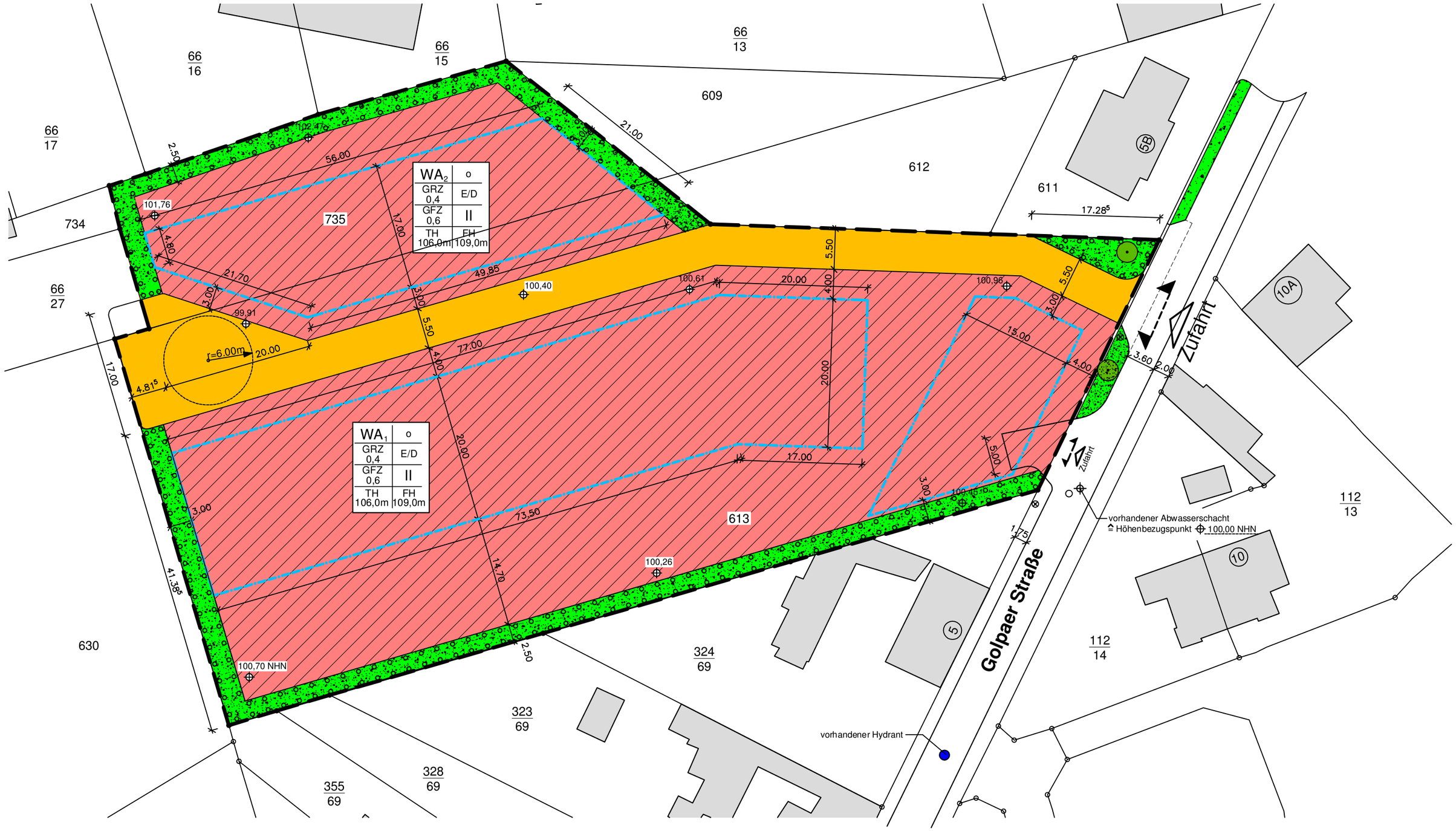

Präambel

Gemäß des § 6 Abs. 1 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA Seite 568), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009, aufgehoben durch Artikel 23 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.Juni 2014 (GVBl. LSA S.288, 343) und des § 10 des BauGB unter Anwendung des § 233, Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 20.Oktober 2015 (BGBl. Teil I S.1722) sowie nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl LSA 2013, 440, 441) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee am ……den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee bestehend aus der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

Verfahrensvermerke

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Muldestausee vom …… wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee beschlossen (Beschluss-Nr. ……). Der Beschluss ist am 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner öffentlichen Sitzung am …… den Entwurf des Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee mit Begründung beschlossen und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. (Beschluss – Nr. ……..). Der Beschluss ist am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …….. gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee sowie die Begründung hat in der Zeit vom …… bis …….. während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom …… mitgeteilt worden.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am …… vom Gemeinderat beschlossen. (Beschluss-Nr. ……..)
Die Begründung des Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee wurde durch den Gemeinderat gebilligt. Der Beschluss ist am …… ortsüblich bekannt gemacht worden und wird durch die öffentliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Golpaer Straße" OT Friedersdorf, Gemeinde Muldestausee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den ..... Siegelabdruck ……. Die Bürgermeisterin

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1, WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

mit folgender Festsetzung

(1) Abweichend von der in § 4 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzung sind im WA 1, WA 2 nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Abweichend von der in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sind im WA 1, WA 2 nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossanzahl festgelegt.

WA 1	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II
WA 2	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden max. 2 Vollgeschosse, jedoch ohne Möglichkeit des zusätzlichen Dachausbaues, festgesetzt. Die Ausführung mit einem Vollgeschoss und Dachausbau ist dagegen zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen im WA 1 und WA 2 mit 6,00 Meter (106,00 m NHN) festgesetzt, die maximale Firsthöhe mit 9,00 m (109,00 m NHN). Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Golpaer Straße. Dieser entspricht 100,00 m NHN.

3. Bauweise / Überbaube Grundstücksfläche

WA 1 und WA 2

(1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß §12 (6) BauNVO, sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.

(3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

(4) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Stellplatz nachzuweisen.

4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt.
Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 i.V. mit §9, Abs.1, Ziffer 25 BauGB festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

a) Bäume
- Taubeneiche (Quercus petraea)
- Sandbirke (Betula pendula)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher
- Salweide (Salix caprea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Steinbeere (Rubus saxatilis)
- Einh. Wildrose (Rosa spp.)

Weitere Arten
- Hasel (Corylus avellana)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Wildapfel (Malvus silvestri)
- Wildbirne (Pyrus communis)

Veredelte Obstbäume
- Apfel
- Birne
- Pflaume
- Süßkirsche / Sauerkirsche

b) Als Hecken sind zu pflanzen:
- Weißdorn (Crataegus monogyna u. oxycantha)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Gemeine Waldrebe (Clematis sinensis)
- Efeu (Hedera helix)
- Klimmerarten

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im WA2 des Plangebietes schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 auf der dem Vereinsgelände des WSC Friedersdorf e.V. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Geschossanzahl / Vollgeschosse
- TH_{max} — maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen ≙ 106,0m NHN
- Höhenbezugspunkt vorh. Abwasserschacht ≙ 100,0m NHN
- FH_{max} — 109,0m NHN

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- ED — Einzel-und Doppelhäuser

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

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- Einfahrtsbereich
- Einfahrtsbereich
- Zufahrt/Ausfahrt Golpaer Straße

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Flurstücksgrenzen
- Grenze des Satzungsbereiches oder Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 613 — Flurstück Nr.
- Vorhandene Gebäude
- NHN — Höhenbezugspunkt ≙ 100,00 NHN
- Straßenlaterne , Bestand erhalten
- vorhandener Hydrant

N

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ALK)	Landesamt für Vermessung und
erstellt durch:	Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemarkung/Flur:	Friedersdorf, Flur 3
Maßstab:	1 : 500
Stand der Planungsunterlagen:	Abgabe 2016
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Aktenzeichen:	Abgabe 2016, Az.: B21-7002222-2016

GEMEINDE MULDESTAUSEE

LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet Golpaer Straße OT Friedersdorf/Gemeinde Muldestausee

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO SCHMIDT * 06773 GRÄFENHAINICHEN * KRANICHWEG 4

MASSTAB	DATUM	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
1:500	Juni 2016	August 2016	Oktober 2016	Marz 2017