

B-PLAN "WOHNGEBIET AM MULDESTAUSEE" FRIEDERSDORF

Gemarkung:Friedersdorf

Flur: 3

Flurstücke: 641, 642, 643, 199/1, 109/9



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WR reines Wohngebiet

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

Bauweise	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
0,4	1,2
6,00	8,00

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

- Plangebiet
- Geltungsbereich B-Plan
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser
- überbaubare Flächen mit Baugrenze

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

- Freihaltebereich Erläuterungen siehe Teil B textliche Festsetzungen
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerweg
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsruhigter Bereich
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Parken

GRÜNLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- private Grünflächen
- Fläche zum Erhalt der Bepflanzung
- Fläche für Neuanpflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Fläche für Versorgungsträger Elektrizität
- Fläche für Versorgungsträger Abwasser
- Freihaltebereich Erläuterungen siehe Teil B textliche Festsetzungen
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt
- Flächen nach § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt, freizuhalten von jeglicher Bebauung

Allgemeine Hinweise

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in Friedersdorf, im oberen Bereich der Bergstraße, zum Uferbereich des Muldestausees.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Friedersdorf
Flur: 3
Flurstück: 643, 199/1, 109/9, 641, 642

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

Textliche Festsetzungen zum B-Plan

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Plangebiet „Wohngebiet am Muldestausee“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedersdorf als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Wohnbaufläche ist als reines Wohngebiet (WR) zu planen. Es gelten somit die Festsetzungen des § 3 Abs.1, Abs.2, Abs.3 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 der BauNVO.

- a Wohngebäude
- b kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ausnahme: können zugelassen werden :
 - c Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen.
 - d Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - e Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach § 16 und § 17 Bau NVO bestimmt und wie folgt festgelegt

- a Geschossflächenzahl maximal 1,2
- b Grundflächenzahl maximal 0,4
- c Anzahl der Vollgeschosse maximal 2

Der Ausbau von weiteren Geschossen, auch denen die nicht als Vollgeschoss zählen ist nicht gestattet.

1.3 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Bau NVO

- a Traufhöhe maximal 6,00 m
- b Firsthöhe maximal 8,00 m

Tauf- bzw. Firsthöhe ist hier die Höhendifferenz zwischen der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstückes, gemessen in der Straßenmitte (als unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, senkrecht zur Wand gemessen (als oberer Bezugspunkt).

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Bau NVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 Bau NVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Die nach § 23 Abs. 3 zulässige Überbauung der Baugrenze ist auf einen Mindestabstand von 2,00 m zwischen Verkehrsbereich und Gebäude bzw. Gebäudeteile begrenzt.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. § 12 Bau NVO)

Die Errichtung von Garagenkomplexen ist nicht zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind von der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseite in einem Mindestabstand von 5,00 m zu errichten. Carports (nur in offener Form) und Stellplätze dürfen direkt an die Erschließungsstraße angrenzen. Es sind auf jedem Baugrundstück mindestens eine Garage oder 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 12 und § 87 BauO- LSA)

5.1 Oberflächenbefestigung

Für private Erschließungswege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge oder natürliches Betonsteinpflaster zu verwenden (Siehe Punkt 6.2). Fußwege sind als Sandwege auszubilden.

5.2 Dachform und Dachneigung

Es ist jede Dachform möglich, eine Dachneigung wird nicht vorgeschrieben, es ist lediglich die Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

5.3 Fassaden

Kunststoffverkleidungen für die Hausfassaden sind nicht zulässig. Die Fassaden sind in Klinker, Putz- oder Holzverschalung auszuführen.

5.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind Hecken, Buschwerk und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig. Mauern aus Steinen sind nur zulässig bis 0,50 m oder in Kombination mit Zäunen bis 1,00 m. Im Bereich der Freihaltezone für den Wendehammer sind Zäune, Mauern und jede weitere Art von starren Einfriedungen nicht gestattet.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Auf den privaten Grundstücken ist ein Baum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche in Form von standortgerechten einheimischen, mittelkrönigen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste und / oder einheimischen Obstsorten zu pflanzen. Statt der Pflanzung eines einheimischen Laub- bzw. Obstbaumes kann alternativ eine einreihige Hecke von 20 m Länge angelegt werden, wobei entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen ist.

Pflanzliste

kleinkrönige Bäume

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

Sträucher und Hecken

- Hasel - Corylus avellana
- Pfaffenhütchen - 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

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Laut Umweltbericht, Biotopwertausgleich, sind im Bereich Uferstraße in Friedersdorf die Ausgleichsmaßnahmen zum Wiederherstellen des Eingriffes in die Natur durchzuführen.

6.3 Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser

Wegeflächen, Terrassen in Grundstücken sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind mit einer mindestens 50 %- igen Versickerungsrate wasserdurchlässiger oder mit seitlicher Versickerung am Ort anzulegen. Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Bitterfeld einzuholen.

7. Festsetzungen zu Flächen der Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB)

7.1 Der in dem Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) festgesetzte Gewässerschonstreifen ist laut § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies betrifft auch genehmigungsfreie Bauvorhaben entsprechend der BauO LSA, dazu zählen unter anderem Garagen, Carports und auch Zaunanlagen.

Die Einfriedung der Grundstücke, im Bereich des Gewässerschonstreifens, ist nur mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

Auszug aus dem Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt § 94 Gewässerschonstreifen

Abs.2 Im Gewässerschonstreifen ist es verboten:

- 1. Grünland in Ackerland umzubringen,
- 2. wassergefährliche Stoffe, einschließlich organischer Düngestoffe, zu lagern oder abzulagern,
- 3. Anpflanzungen mit nicht einheimischen oder nicht standortgerechten Gehölzen vorzunehmen; dies gilt auch bei Verjüngungen,
- 4. nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege, Plätze zu errichten

Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz, die Verjüngung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Abs. 3 Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Absatzes 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

KARTENGRUNDLAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE DES KATASTERAMTES	DESSAU
GEMEINDE	FRIEDERSDORF
GEMARKUNG	FRIEDERSDORF
FLUR	3
MASZSTAB	1 : 1000
STAND DER PLANUNTERLAGE	2004-08-04

Vervielfältigungserlaubnis

erteilt durch	Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Kühnauer Straße 164 b 06846 Dessau
erteilt am	2005-10-18
Aktenzeichen	A9/3558/05

Präambel

Aufgrund des § 1(b) und § 10 Abs.4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 1997-08-27/zuletzt geändert durch EAG Bau vom 2004-06-24, BGBl. I S 1359) sowie § 87 Bauordnung des Landes Sachsen– Anhalt, in ihrer Fassung vom 2001-05-01, hat der Gemeinderat, der Gemeinde Friedersdorf, in Verbindung mit § 44 Abs. 3 Ziffer 1 GO LSA in der zur Zeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Wohngebiet am Muldestausee“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedersdorf hat in seiner Sitzung am 2004-09-13 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Muldestausee“ in Friedersdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 2004-09-24 ortsüblich bekannt gemacht.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 2004-10-04 in der Mitteldeutschen Zeitung bekannt gemacht und am 2004-10-11 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausgewählte Träger, die von der Planung berührt werden, sind am 2004-09-10 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorab zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

4. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedersdorf hat am 2004-10-21 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht in der Fassung vom 2004-10-21 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht hat in der Zeit vom 2004-11-08 bis 2004-12-10, 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 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Muldestausee am 2004-10-29 bekannt gemacht worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 2004-11-08 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

7. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedersdorf hat am 2005-08-29 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht in der Fassung vom 2005-08-08 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

8. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht hat in der Zeit vom 2005-09-22 bis 2005-10-24, 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 unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Muldestausee am 2004-10-29 bekannt gemacht worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 2005-08-31 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

10. Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedersdorf hat nach § 1 Abs. 7 die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2005-11-14 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

11. Katastermäßiger Bestand

Die verwendete Planvorlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokette ist einwandfrei möglich.

Friedersdorf, den

Siegel

öffentlich bestellter Vermesser

12. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedersdorf hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in seiner Sitzung am 2005-11-14 als Satzung beschlossen und die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

13. Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

14. Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der, der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am 2005-12-14 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 Erdsachen von Entscheidungssachen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

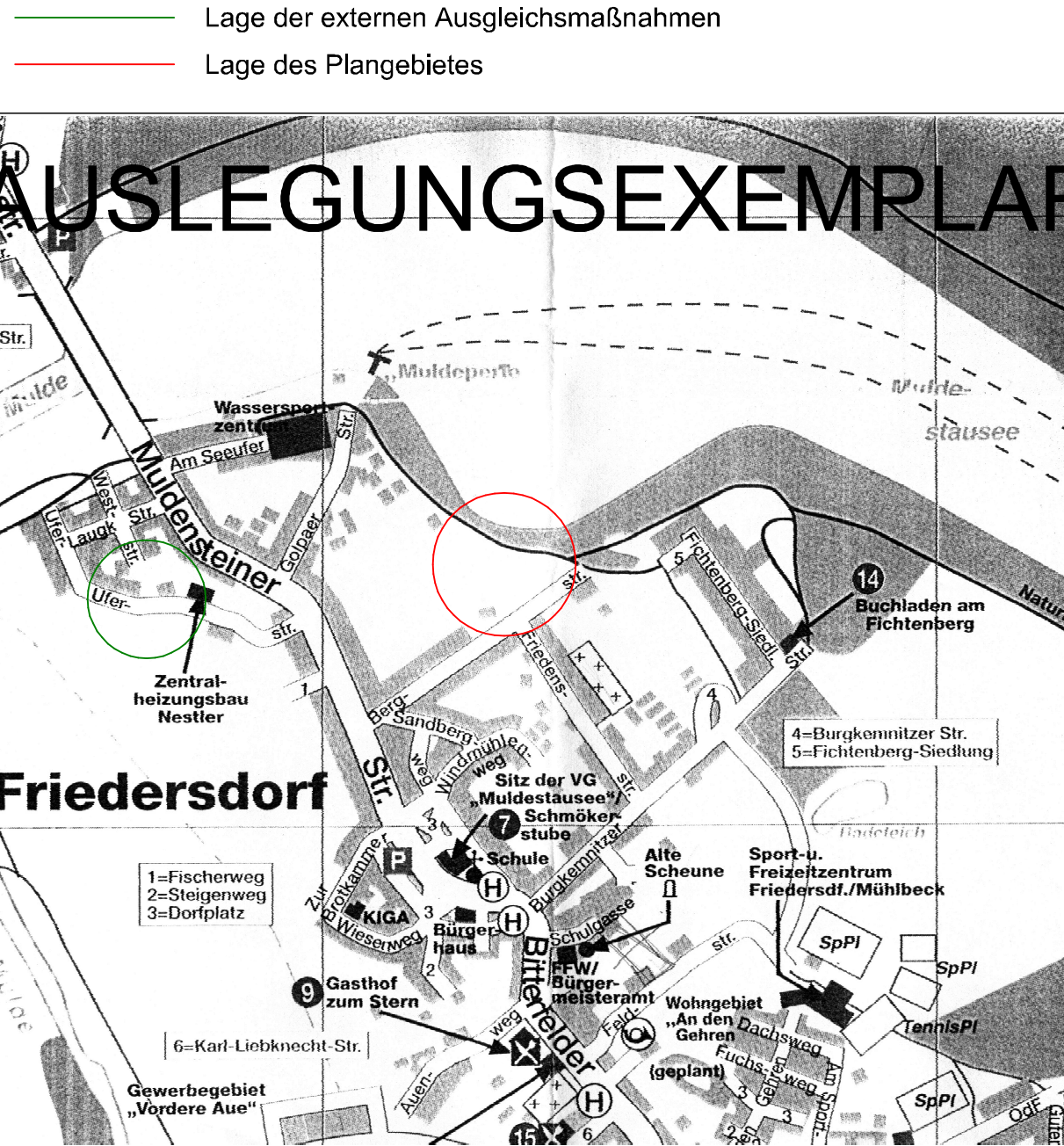
Friedersdorf, den

Siegel

Bürgermeister

Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen

Lage des Plangebietes



B - P L A N

B- Plan "Wohngebiet am Muldestausee"

BAUVORHABEN	OBJEKT
Dorfplatz 1 06749 Friedersdorf	
AUFRAGGEBER	ANSCHRIFT
Gemeinde Friedersdorf	
ARCHITEKTUR	BAUPLANUNG
BAUPLANUNG	BAUÜBERWACHUNG
BERATUNG	BERATUNG
BEARBEITER	Dipl.-Ing. Architekt a. Blumentritt
MASSSTAB	BLATT-NR.
1 : 500	01
PLANUNGSBÜRO J. TROMMER	DATUM
PARSEVALSTRASSE 6 06749 BITTERFELD	Projektnr.
Tel. 0 34 93 / 7 23 22 Fax 0 34 93 / 7 23 22	2005-11-14
	0513