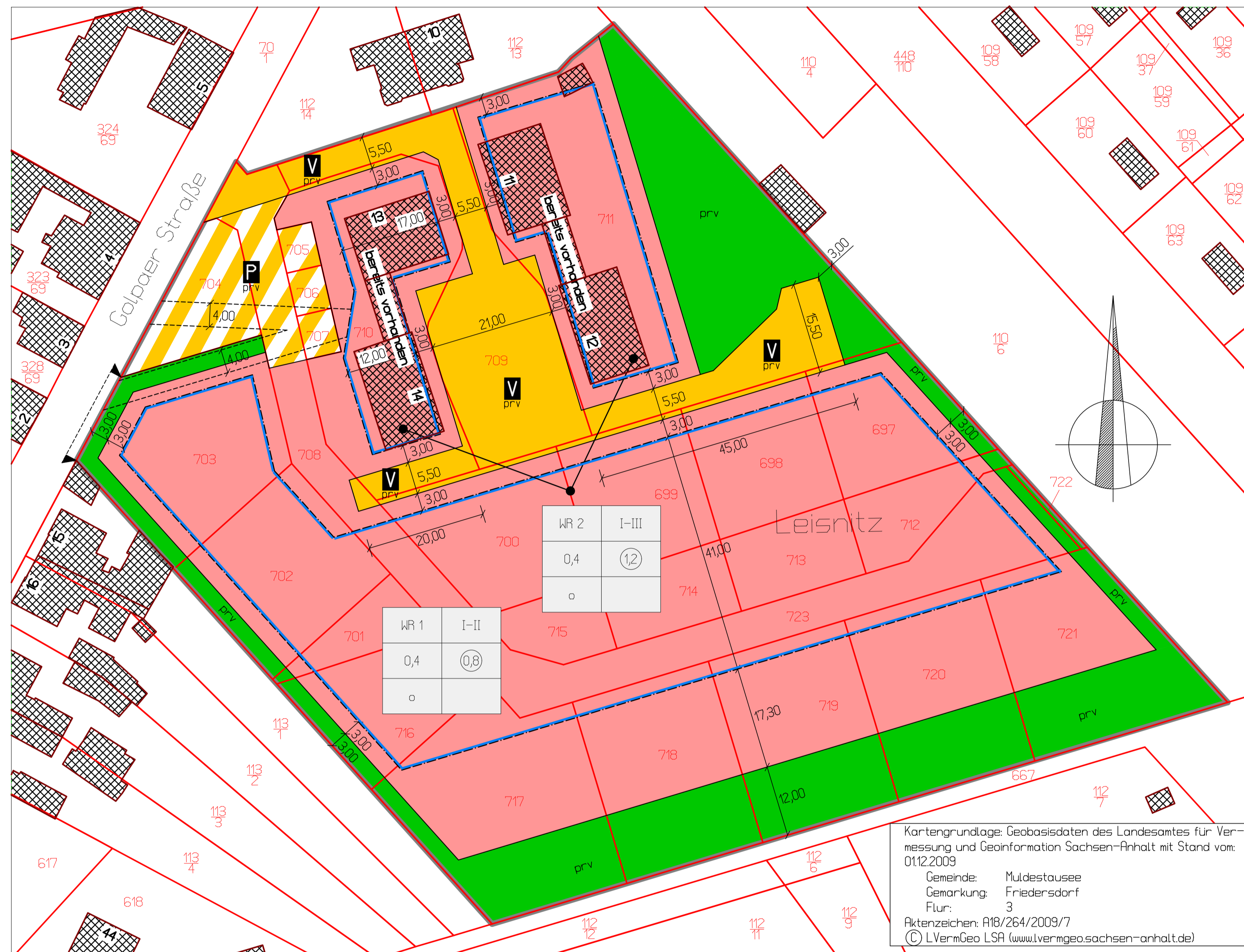


# 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet Leisnitz", Friedersdorf

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit Stand vom: 01.12.2009  
 Gemeinde: Muldestausee  
 Gemarkung: Friedersdorf  
 Flur: 3  
 Aktenzeichen: A18/264/2009/7  
 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Satzung der Gemeinde Muldestausee über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohngebiet Leisnitz", Friedersdorf

## Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Leisnitz", Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 mit dem Beschluss-Nr.: 271/2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Leisnitz" - 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 30.09.2015.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am 16.09.2015 mit Beschluss Nr.: 271/2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung über den Auslegungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 30.09.2015, die Auslegung erfolgte vom 12.10.2015 bis 13.11.2015.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.09.2015 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 09.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Gemeinderat Muldestausee hat den Bebauungsplan "Wohngebiet Leisnitz" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Sitzung am 09.12.2015 mit Beschluss Nr.: 313/2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Leisnitz" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 6. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten

Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 23.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt hiermit in Kraft.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

### 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht geltend - gemacht worden.

Muldestausee, den .....

Unterschrift Bürgermeisterin  
- Siegel -

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- a) Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.
- b) Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 4 (2) BauNVO.

### 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WR 1
- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
  - b) Die Geschossflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,8 beschränkt.
  - c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis zwei.

- WR 2
- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
  - b) Die Geschossflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
  - c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis drei.
  - d) Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig.

### 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO).

### 14 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbauten und nicht separat als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.

### 15 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- a) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur mittels Heckenpflanzungen unter Verwendung heimischer Arten zulässig (Pflanzenliste 2).
- b) Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.

### 16 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- c) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m<sup>2</sup> zulässig.

### 17 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- a) Auf jedem Privatgrundstück ist pro 200 m<sup>2</sup> mind. ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann für einen Baum auch 10m<sup>2</sup> Hecke angepflanzt werden.
- b) Im Bereich von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal 6,00m.

### 18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstücks ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

## Pflanzenliste

### Liste 1 - Bäume Wuchshöhe 5 - 10m

Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
Corylus avellana	Wald-Hasel, Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Morus sylvestris	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume	

### Liste 2 - Sträucher

Carpinus betulus	Weißbuche - Heckenelement
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehdorn, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. spec.	Rosen-Arten
Salix cinerea	Asch-Kleide
Salix purpurea	Hänge-Purpur-Kleide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	WR 1	I-II	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o		

Art der baulichen Nutzung	WR 2	I-III	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o		

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

### Verkehrsfächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfäche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich (Privatstraße)
- P private Parkfläche
- ▼ Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

### Grünflächen

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

- prv private Grünfläche

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 27/48 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- 3 Hausnummer

## Gemeinde Muldestausee BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet Leisnitz", Friedersdorf

Ausfertigung  
Maßstab 1: 500  
Aufgestellt: Juli 2015  
Gemarkung Friedersdorf  
Flur 3

## Satzungsexemplar 1. Änderung

Ingenieurbüro Ladde Dipl.-Ing. Claudia Ladde Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung	ISO INGENIEURBÜRO LADDE	07 Mittelweg Bismarckstraße 10 06746 Eilsdorf-Witten Tel. 03463 / 338060 Fax 03463 / 338029 E-Mail: info@buo-ladde.de www.buo-ladde.de	bearbeitet	11/15	He
			gezeichnet	11/15	He
geprüft:					