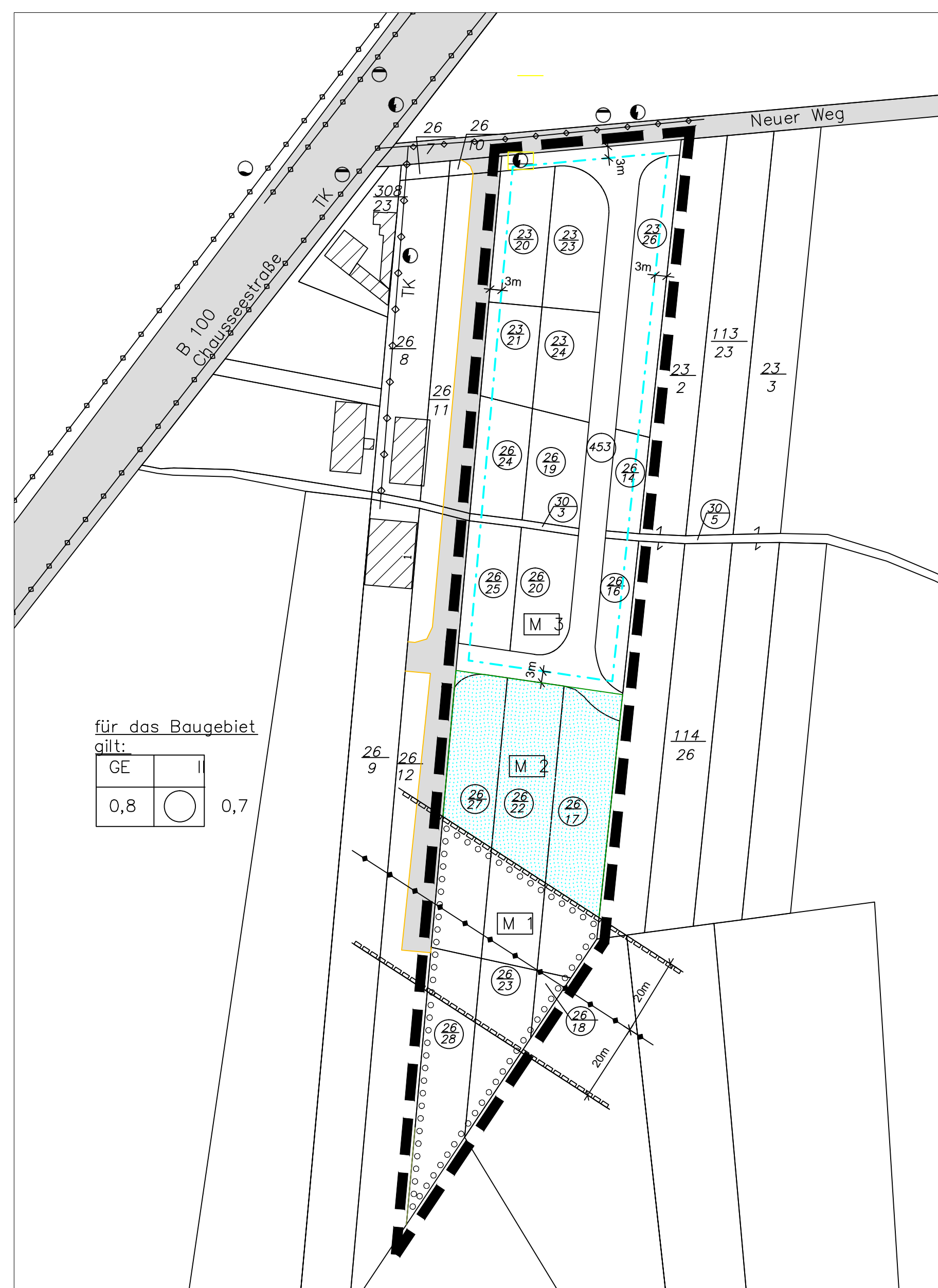


1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Neuer Weg"

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GE	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2012 / A18-264-2009-7

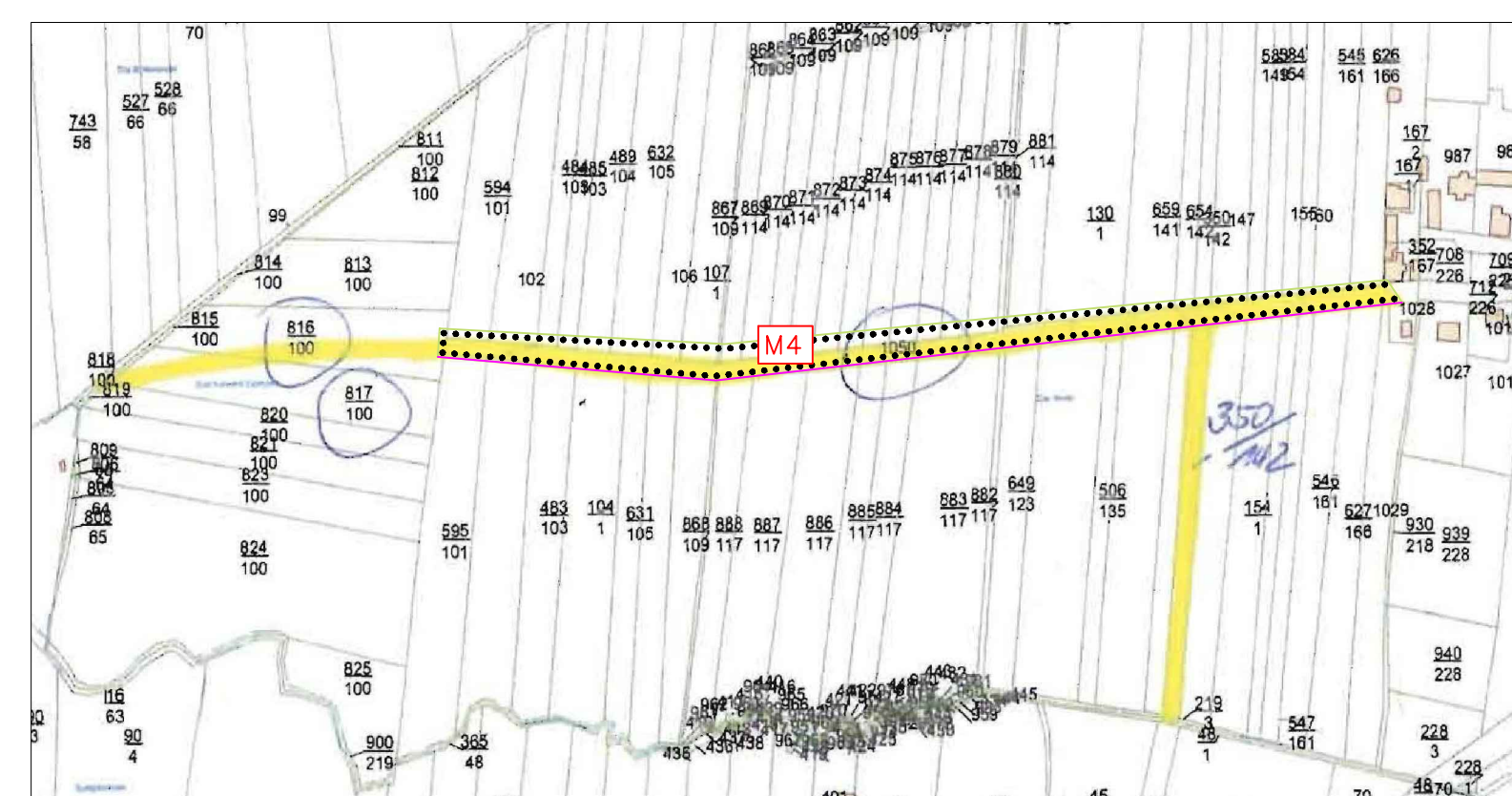
Hinweise zur Beachtung:

- Im Schutzstreifenbereich der 110 kV-Bahnstromleitung dürfen keine Übungen der Feuerwehr stattfinden. Das Löschwasser darf nicht in den Schutzstreifenbereich hineingelangen bzw. hineingespritzt werden.
- Im Schutzstreifenbereich dürfen nur Sträucher und Büsche mit einer Endwuchshöhe bis 3,50 m gepflanzt werden.
- Vor Baubeginn ist der genaue Verlauf des örtlichen Leitungsbestandes der Versorger bei dem jeweiligen Versorgungsträger direkt abzufordern.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzmarken des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, die unbefugt nicht beseitigt oder verändert werden dürfen.

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- vorhandene Verkehrsflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - private Grünfläche
 - M 1 - M 3 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - M 4 Grünordnerische Festsetzung außerhalb des Geltungsbereiches
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - vorhandene Bebauung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahme**
- 110 kV-Bahnstromleitung, oberirdisch mit beidseitigem 20m breiten Schutzstreifen
 - Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch
 - Trinkwasser
 - Elektro
 - Abwasser
 - TK Telekom
 - vorhandene Trafostation (MITNETZ Strom)

Externe Ausgleichsfläche Gemarkung Gossa, Flur 3, Flurstück 1050.



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte und Ortho-Foto des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2012 / A18-264-2009-7



Hinweise zur Beachtung:

- Im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme befinden sich Leitungen der MITNETZ Strom. Der genaue Verlauf ist vor Beginn der Pflanzarbeiten direkt beim Versorgungsträger abzufordern.
- Es befindet sich eine aktive Grundwassermeßstelle der LMV m³/h auf der Fläche der externen Ausgleichsmaßnahme. Diese Meßstelle ist zwingend zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Ein ungehinderter Zugang zu Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

Allgemeine Hinweise

- Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Grüns Ausgleich.
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im südlichen Ortsteil von Gossa. Die Grundstücke liegen östlich bzw. im rückwärtigen Bereich der Chausseestraße, direkt am 'Neuen Weg' in Gossa.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
Gemarkung Gossa, Flur 3, Flurstücke: 1050
Flurstücke: 2320, 2323, 2321, 2324, 2624, 2619, 303, 2625, 2620, 493, 2326, 2614, 2616, 2617, 2622, 2627, 2618, 2623, 2626 und teilweise 505
- Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsmaßnahme wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
Gemarkung Gossa, Flur 3, Flurstück: 1050
- Die Gebäude sollen mit in einer überwiegenden Bauart feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Umfassungsmauern sowie einer harten Beschichtung ausgestattet werden. Zur Deckung des Grundschutzes ist für diesen Fall für Gewerbegebiete mit einer Zahl der Vollgeschosse von ≤ 3 einer Geschossflächenzahl von 0,3 \leq GFZ \leq 0,7 nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Hochwert für den Löschwasserbedarf von 46 m³ vorzugeben. Dieser Grundschutz (Kapazität von 46 m³/h für 2 Stk.) ist über die Gemeinde zu gewährleisten.
- Im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung ist der jeweilige Löschwasserbedarf nachzuweisen. Ggf. sind die in der Begründung aufgeführten Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die Gemeinde gestellte Grundversorgungsanforderungen heranzuziehen.
- Durch fachtechnische Ermittlungen z.B. hinsichtlich der anzufordern Grundwasserstände, die zur Verfügung stehenden Energiepotenziale, des erforderlichen Fassungsvermögens u. ä. ist in der evtl. Fernleitungs- und/oder erforderlichen Löschwasserbedarfes zu belügen und durch den jeweiligen Nutzer/Grundstückseigentümer selbst bereit zu stellen.
- Die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung ist grundsätzlich baurechtlich genehmigungspflichtig. Eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA kann nicht angewendet werden.
- Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird während der üblichen Dienstzeiten bei der Gemeinde Muldestausee, im Bauamt, Neuenweg 3, Ortsteil Pouch in 06774 Muldestausee zu jedem freier Eintritt für jedermann niedergelegt.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Baugebiet 'Neuer Weg' ist nach § 8 BauNVO ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE).

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke.
- Taxis.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufheute- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsgelände.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,7 als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl (Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen) ist auf 0,8 begrenzt.
- Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1a) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

M 1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Feldgehölze in Form von Baum-Sträuchern mit mindestens je 100 m² Flächengröße anzulegen.

Bei der festgesetzten Fläche von insgesamt 2.334 m² und einem Pflanzverband von 2m * 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 583 Gehölze. Die Feldgehölze sollen anteilig 20% Heister aufweisen (117 Stück). Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher zur Entwicklung von strukturreichen Feldgehölzen.

Im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung (beidseitig der Trassenachse jeweils 20 m) dürfen nur Sträucher und Büsche mit einer Endwuchshöhe bis 3,50 m gepflanzt werden.

M 2 Die ausgewiesene Grünfläche von 2.046 m² ist dauerhaft als Scherrasen (GSB) zu begrünen und zu erhalten. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist nicht gestattet.

M 3 Begrünung der verbandsfreien nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht parzellär. Dabei sind standortgerechte Gehölze auszuwählen.

Erstmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

M 4 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Baumrücken durch Neuanpflanzungen zu schließen. Es sind insgesamt 30 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen, dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen.

Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünflächen (Maßnahme M 3) ist spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.

Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet (Maßnahmen M 1 und M 2) haben spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Die Umsetzung der Neuanpflanzung von Obstbäumen außerhalb des Plangebietes (Maßnahme M 4) hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

Anzahlform und Mindestmaßstab

Heister: Zu verpflanzt, 125 - 150 cm

Sträucher: 60-100 cm

5. Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen der Verbote bei der Bebauung der Fläche mit Abiegung in der Zeit von Anfang August bis Ende September zu erfolgen.

Auf der Maßnahme M 1 werden zwei Steinhaufen mit angrenzenden Sandhaufen von jeweils ca. 5 m² angelegt. Bei der Bepflanzung der Fläche ist darauf zu achten, dass diese Steinhaufen nicht stark beschattet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 16 520 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufteilung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Neuer Weg' in der Ortschaft Gossa der Gemeinde Muldestausee aufgrund des Beschlusses vom 08.02.2017.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 08.02.2017 den Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat vom 01.03.2017 bis zum 05.04.2017 während der Dienstzeiten

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 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 Dienststunden des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungszentrum, 06774 Muldestausee, OT Pouch, Neuenweg 3 nach § 9 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist, von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgetragen werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt Muldestausee-Bole vom 22.02.2017.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und -städten am 16.05.2017 geprüft und abgezwungen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

6. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Neuer Weg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 16.05.2017 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde gebilligt.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

7. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit ausgeteilt.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten der 1. Vereinfachten Änderung 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-Bole vom 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den 24.05.2017 (Gießler) Bürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschon von Erbschaftsteuer (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzungsänderung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den 01.06.2017 (Gießler) Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 16.05.2017 die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Neuer Weg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

Die Satzungsänderung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den 01.06.2017 (Gießler) Bürgermeister

Gemeinde Muldestausee - Ortschaft Gossa

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Neuer Weg"

Satzung	Planungshoheit	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuenweg 3 06774 Muldestausee
April 2017	Entwurf und Verfahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halbenstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1000	Bearbeiter:	K. Rieger / G. Sparfeld