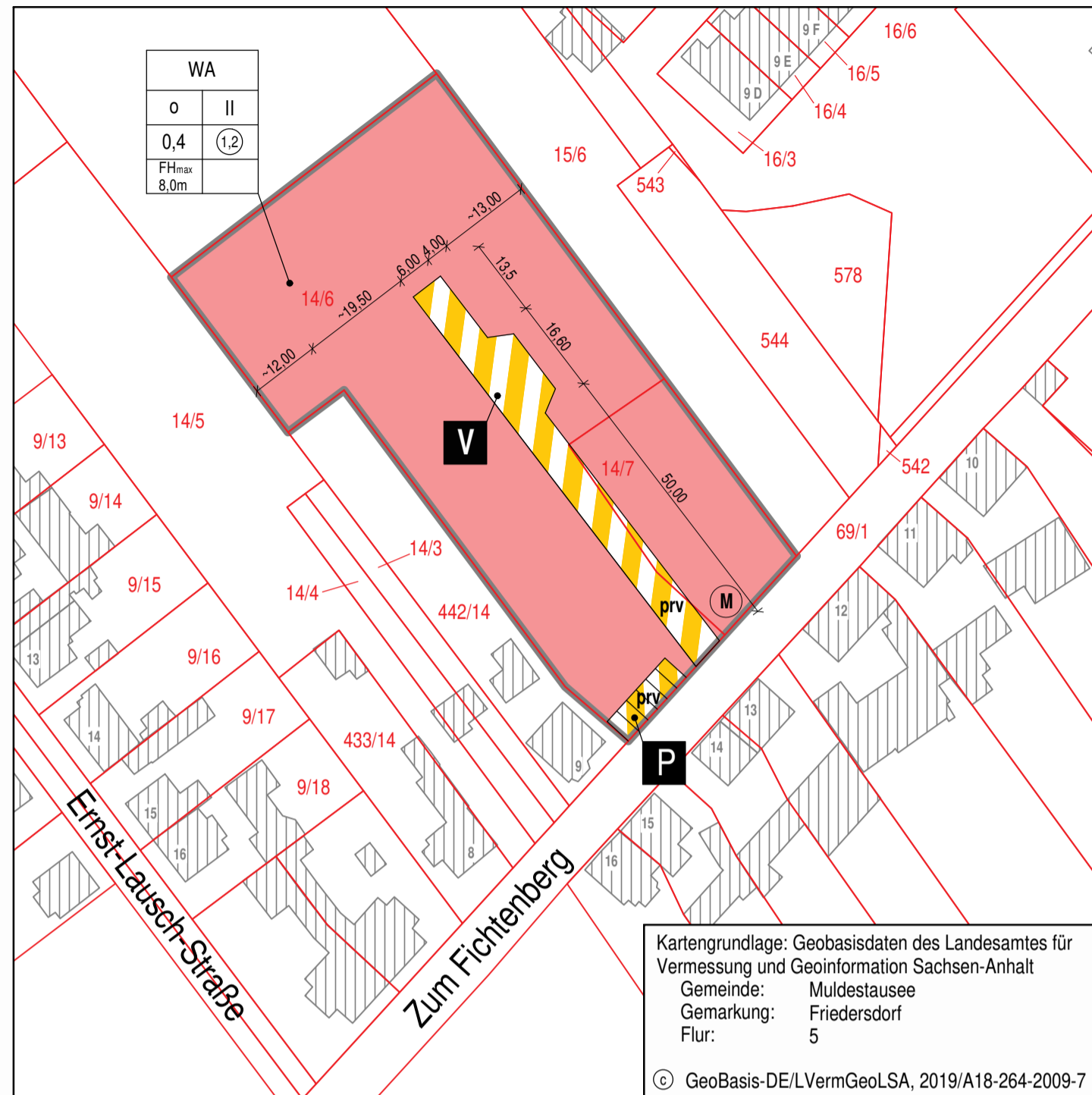


Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg", OT Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee



Verfahrensvermerke

Präambel:

Auf Grund des § 10 des "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg", OT Friedersdorf, erlassen.

- Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 16.10.2019 mit dem Beschlussantrag-Nr.:311/2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Zum Fichtenberg" beschlossen.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Der Gemeinderat Muldestausee hat am 02.09.2020 mit dem Beschlussantrag-Nr. 255/2020 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ zur Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" hat vom 08.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 30.09.2020 bekannt gemacht. Der 1. Entwurf war ebenso auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 14.09.2020 und 25.03.2021 abgestimmt.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.2020 und 25.03.2021 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Der Gemeinderat Muldestausee hat am 03.03.2021 mit dem Beschlussantrag-Nr. 06/2021 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Zum Fichtenberg“ zur Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" hat vom 08.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 31.03.2021 bekannt gemacht. Der 2. Entwurf war ebenso auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 23.06.2021 geprüft und den Abwägungsbeschluss 172/2021 gefasst. Das Ergebnis ist am 05.07.2021 mitgeteilt worden.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" wurde vom Gemeinderat am 23.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2021 (Nr. 173/2021) gebilligt.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

- Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 28.07.2021 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Zum Fichtenberg" ist auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Muldestausee, den
 Ferid Giebler
 Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m § 1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2, § 4, § 13 und § 13a BauNVO

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für die Ausübung freier Berufe.

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind folgende Annahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

WA - Allgemeines Wohngebiet

- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- Die Firsthöhe darf maximal 8,00m in Bezug auf die Oberkante der privaten Straße betragen.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Zum Fichtenberg". Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- Je Gewerbenutzung werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt. Bei erhöhtem Besucherverkehr sind vier Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- Die Stellplätze sind auf der Grundstücksfläche zu errichten. Das Einrichten von Stellplätzen auf der Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- Für das Gebiet sind 6 private Parkplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche "Zum Fichtenberg" anzulegen.
- Die Errichtung eines zentralen Müllplatzes und dessen Einhausung (untergeordnete Nebenanlage im Sinne des §14 (1)) ist gemäß Planeintrag nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "Zum Fichtenberg" zulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m, gemessen von der Oberkante des Geländes, zulässig. Als Einfriedungen sind lebende Hecken; Drahtgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung einer Hecke zulässig.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen, Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

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

Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zur räumlichen Abgrenzung/Einfriedung sind lebenden Hecken aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste zu wählen. Die Neupflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

- Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit 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 Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
- Die Straßenverkehrsfläche, sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um eine dezentrale Entwässerung auf dem Grundstück sicherzustellen.
- Zur Kontrolle der Baufeldfreimachung und Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen. Diese ist ausschließlich durch qualifizierte Ingenieurbüros durchzuführen.

Pflanzliste

Sträucher und Hecken

Pflanzqualität: 2xv 60-100

Hainbuche Carpinus betulus
 Hundsrose Rosa canina
 Liguster Ligustrum vulgare
 Schlehe Prunus spinosa
 Weißdorn Carataegus monogyna

Laubgehölze

Pflanzqualität: H, 2xv mB, STU 10-12

Gemeine Esche Fraxinus excelsior
 Sandbirke Betula pendula
 Stieleiche Quercus robur
 Winterlinde Tilia cordata

Obstbäume

Pflanzqualität: H, 2xv mB, STU mind. 7cm

Echte Pflaume Prunus domestica
 Quitte Cydonia oblonga
 Sauerkirsche Prunus carusina
 Wildapfel (Alte Sorten) Malus sylvestris
 Wildbirne (Alte Sorten) Pyrus pyraeaster

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung	A	Höchstmaß der Vollgeschosse
Bauweise	B E	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	C F	
max. Firsthöhe	D	

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

o offene Bauweise

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

27/48 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich private Verkehrsfläche

P private Parkflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M Müllplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
**Gemeinde Muldestausee
 "Wohngebiet Zum Fichtenberg"**

MAßSTAB **1 : 1000** GEMARKUNG **Friedersdorf**

FASSUNG VOM **Juli 2021** FLUR **5**

PLANUNGSPHASE
Satzungsexemplar

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS

Ortsteil Bitterfeld Tel. 03493 / 338090
 Birnengärtenstraße 10 Fax 03493 / 3380929
 06749 Bitterfeld-Wolfen E-mail: info@iso-ladde-hobus.de
 www.iso-ladde-hobus.de



Datum

07/21 IB Ladde-Hobus

Gez.:

geprüft:

Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung