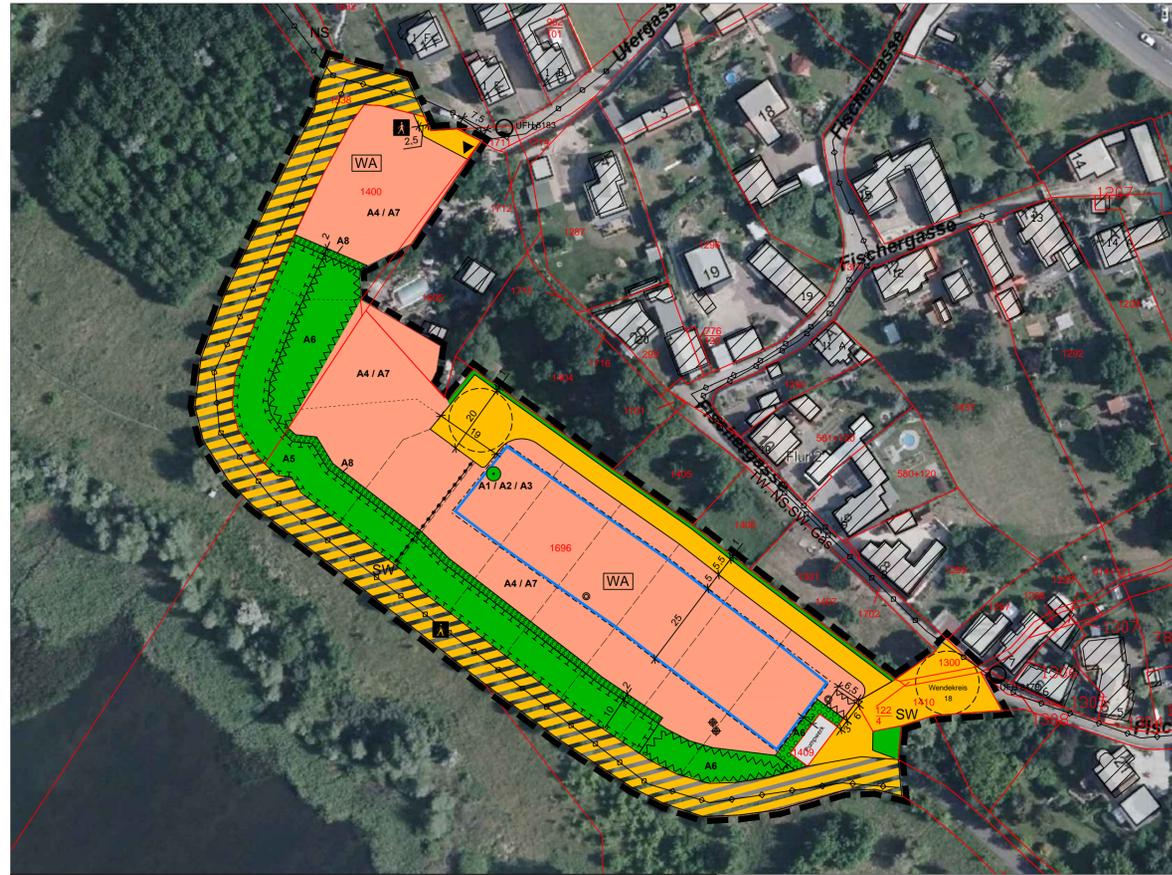


Bebauungsplan "Wohnen Fischergasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee

Planzeichnung - Teil A



Gemarkung:	Pouch	Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7]
Flur:	2	Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA.
Flurstücke:	1400, 1696, 1409, 1410	
Teilflurstücke:	1538, 1300, 1702, 122/4, 1695	

Nachrichtliche Übernahme:
Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "2. Mulde".

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sofern sie mit der Eigenart des Gebietes vereinbar sind.

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Empfindliche Infrastrukturen, wie z. B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteilrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Für jedes Baugrundstück wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 400 m² festgesetzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen begrenzt.
4. Die unterste Nutzenebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1. Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der südlichen Teilfläche gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 44 BNatSchG)

A 1 - Der im Baufeld vorhandene Höhlenbaum (Weide - Salix) soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

A 2 - Bei erforderlichen Schnittmaßnahmen oder Abgang der Weide muss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, d.h. einer fachlichen Begleitung durch einen Sachverständigen, auf eventuelle Nutzung als Lebensstätte durch höhlen-bewohnende Tierarten kontrolliert werden. Im Falle von Artenvorkommen streng geschützter Arten ist der weitere Umgang mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

A 3 - Im Falle des Abgangs des Höhlenbaumes, d.h. des Weidenbaumes, sind zur Kompensation an Gehölzen oder an Gebäuden mindestens 4 Höhlenrückerkästen in mindestens 2 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Anbringung der Kästen hat so zu erfolgen, dass ein freier Anflug für Vögel möglich ist.

- Habitatrequisiten:
- Baumaterial aus Holz und/ oder Holzbeton
 - Einflugöffnungen für Singvögel in der Größe zwischen Blaumeise und Star
 - mindestens 1 Staren-Brutkasten
 - katzen- und mardersichere Ausführung

A 4 - Nach einer Baufeldfreimachung ist, sofern die Baufäche für einen Zeitraum von mehr als einer Vegetationsperiode offen liegt, eine ökologische Baubegleitung, d.h. die fachliche Begleitung durch einen Sachverständigen, zu veranlassen.

A 5 - Die Gehölzflächen des Eichenbestandes (M1) mit einer Flächengröße von ca. 2.000 m² soll Pflegemaßnahmen unterzogen werden. Dazu sind diese auszulichten und strukturell aufzuwerten. Es sind so viele Bäume zu entnehmen und einheimische Straucharten so anzupflanzen, dass eine parkartige, ungeordnete Folge verschiedendartiger dimensionierter Gebüschgruppen entsteht. (vgl. Pflanzliste)

Im Bestand bereits vorhandene Sträucher, insbesondere am Rand des Geltungs-bereiches entlang des Radrundweges sollen erhalten bleiben. Hier sollen weitere Anpflanzungen von Gebüsch einen gestuften Waldsaum nachbilden.

A 6 - Auf einer Fläche von insgesamt ca. 1.000 m² sind einheimische, beeren-tragende Straucharten in Gebüschformationen oder als Heckenstruktur anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung um das Flurstück 1409 ist auf Grund des Leitungsbestandes bei der Pflanzauswahl auf Tiefwurzler zu verzichten.

A 7 - Je Baugrundstück ist ein Obstgehölz (hochstämmig, regionaler Herkunft) anzupflanzen.

A 8 - Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche sind auf insgesamt 300 m² beeren-tragende Sträucher an der waldzugewandten Seite der Grundstücke zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, welche saumartig an den Eichenbestand angrenzen.

Pflanzempfehlung im Geltungsbereich

Art. dt.	Art. wiss.
Brombeer- / Himbeer-Arten*	Rubus (div. spec.)
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pflaferhütchen	Euonymus europaeus
Rosen-Arten*	Rosa spec.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe / Schwarzdorn	Prunus spinosa
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata

*autochthones Material d. näheren Umgebung verwenden (MUNR, o.J.)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee aufgrund des Beschlusses vom 04.12.2019.

Gemeinde Muldestausee, den 02.04.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 07.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" in Pouch, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 05.11.2020 bis einschließlich 08.12.2020 während der Zeiten

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee ausgelegt. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (info@gemeinde-muldestausee.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 10, Jahrgang 11, vom 28.10.2020 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 14.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 03.03.2021 den überarbeiteten (2). Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" beschlossen und zur Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister

6. Der überarbeitete (2.) Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 08.04.2021 bis einschließlich 23.04.2021 während der Zeiten

Montag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Dienstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag	von 9.00 - 12.00 Uhr

im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee ausgelegt. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf war ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem überarbeiteten Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail (info@gemeinde-muldestausee.de) und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 3, Jahrgang 12, vom 31.03.2021 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen zum überarbeiteten (2.) Entwurf aufgefordert worden.

Gemeinde Muldestausee, den 07.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zu beiden Entwürfen am 23.06.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden am 24.06.2021 und den Bürgern am 30.06.2021 schriftlich mitgeteilt worden.

Gemeinde Muldestausee, den 02.07.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Wohnen Fischergasse" in Pouch wurde per Beschluss des Gemeinderates am 23.06.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2021 gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 02.07.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "Wohnen Fischergasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Muldestausee, den 02.07.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

11. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wohnen Fischergasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 2021 Ausgabe Nr., Jahrgang 12 ortsüblich bekanntgemacht sowie auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt worden.

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 "Wohnen Fischergasse" in Pouch ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Muldestausee, den 2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1809) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee 23.06.2021 der Bebauungsplan "Wohnen Fischergasse" in Pouch nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan "Wohnen Fischergasse" in Pouch nach § 13b BauGB		
Satzung	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Mai 2021	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter:	C. Woitschach / G. Sparfeld

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 , 17 BauNVO)

400 m ²	Größe der maximalen zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

	nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	überbaubare Fläche
	Baugrenze
	nicht überbaubare Fläche

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Fußgänger und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 3 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Grünfläche
	Erhalt Baum (Weide)
	z. Bsp. A 1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO)

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	z. B. 1696
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Vermaßung in Metern
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: private Grünflächen
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	vorhandene Bebauung
	Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen i. S. unterschiedlicher städtebaulicher Anordnung
	mögliche Grundstücksteilung (unverbindliche Darstellung)
	geplante Grundstücksteilung

Sonstige Kennzeichnungen

	aktive Grundwasser messstelle
	Filterbrunnen-Bohrloch zerstört

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)
	TW Trinkwasserleitung
	SW Schmutzwasserleitung
	NW Niederschlagswasser
	NS Niederspannungsleitung - Strom
	Gas Gasmitteldruckleitung
	Unterfuhrhydrant mit Nummer