

Gemeinde Muldestausee, Bbauungsplan "Schlossgarten" in Pouch

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung nach PlanZV 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - F** Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:**
- F** Feuerwehr
 - M 2/ M 3** kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)**
- z. Bsp. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Zuwegung
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- P** öffentliche Parkfläche

- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vom Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**
- Erhaltung Bäume hier: gemäß den Textlichen Festsetzungen M 1
 - Darstellung Kronengröße der zu erhaltenden Bäume (unverbindliche Größe)
 - M 1 - M 3 Grünordnerische Maßnahmen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**
- Grünflächen p - privat o - öffentlich
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Bestandsangaben, Planzeichen der Kartengrundlage**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer z.B. 1519
 - vorhandene Bebauung (Gebäudebestand)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Vermessung in Metern
 - Böschung
 - Geländehöhen nach Bestand gemäß Vermessungsplan
 - vorhandene Straße
 - Zufahrt
 - Verlauf zwischen privater und öffentlicher Flächen
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)
 - TW Trinkwasserleitung
 - SW Schmutzwasserleitung
 - NS Niederspannungsteilung - Strom
 - TK Telekommunikationsleitungen
 - Gas Gasmittelruckleitungen
 - Unterfuhrdrant mit Nummer

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- Das Plangebiet „Schlossgarten“ wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Fläche für Gemeinbedarf sowie als Parkanlage.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
- Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
- B) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- Teilbereiche der Flurstücke 1553, 1231 und 1519 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Einrichtungen bzw. Anlagen der Feuerwehr ausgewiesen.
 - Teilbereiche der Flurstücke 1228, 1227 und 1518 sowie das Flurstück 1516 (Roter Turm) werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.
- C) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Im Baugebiet WA 1 ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 800 m² festgesetzt.
 - Im Baugebiet WA 1 ist das Bestandsgebäude zu erhalten. Bauliche Änderungen an der Gebäudeshöhe, Freiflächen, Anbauten, Vordächer, Wintergärten, Terrassen, Balkonanlagen, o.dgl.m. sind nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
 - Im Baugebiet WA 2 ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 600 m² festgesetzt.
 - Im Baugebiet WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse III.
 - Im Baugebiet WA 2 beträgt die Oberkante baulicher Anlagen 110 m ü NNH als Höchstmaß.
 - Im gesamten Plangebiet sind Staffelgeschosse nicht zulässig.
- D) Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.
 - Im Baugebiet WA 2 können Balkone, Erker, Treppenhäuser, Hauszugangsvordächer, Außenterrassen, Terrassen, o.dgl.m. die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1 m überschreiten, wobei die Länge des Bauteils maximal ein Viertel der Gesamtlänge des Gebäudes betragen darf.
 - Öffentliche Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß Planentwurf dargestellt. Außerhalb dieser markierten Flächen sind öffentliche Stellplätze, Garagen oder Carports unzulässig.
 - Die Anordnung von privaten Stellplätzen nach § 12 BauNVO sowie deren erforderliche Zuwegung sind bis zu einer Anzahl von 5 Stellplätzen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche zwischen Grundstückszufahrt und WA 1 nach vollzogener Abstimmung zur exakten Platzierung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.
 - Innerhalb der als private Parkanlage ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Feuerwehrruhelagen, Zuwegung zu den unteren Pk. D 4, benannt maximal 5 PkV: Sitzplätzen, Mülltonnenstandorte, Wegen, Sitzplätzen oder Terrassen. Anlagen der Parkgestaltung nach vollzogener Abstimmung zur exakten Platzierung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.
 - Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- E) Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und 26 BauGB)**
- M 1** - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- M 2** - Die als „öffentliche“ und „private“ Parkanlagen festgesetzten Flächen sind als Parkanlage zu erhalten und zu pflegen.
- M 3** - Innerhalb der als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Wegen mit wassergebundener oder sandgeschlämmt Decke, Sitzplätzen sowie Anlagen zur Parkgestaltung in freier Gestaltung zulässig.
- Hinweise zum Artenschutz (§§ 39 und 44 BNatSchG)**
- Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
 - Bei Beratungen des Bauverfahrens vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Bauverfahrens auf Besatzfreiheit von Vogelbrüthen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweispflicht gegenüber der Naturschutzbehörde vorzulegen.
 - Bei der Planung von Gebäudesanierungen und/oder Erweiterungen ist durch einen fachkundigen Sachverständigen auf Besatz von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Bei vorhandenem Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zur weiteren Vorgehensweise zu kontaktieren.
 - Im Dachstuhl des Schlossturmes und im Keller des Schlosses ist je ein Quartier für Gebäude bewohnende Fledermäuse herzustellen. Über die Herstellung der Quartiere ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich eine Abstimmung zu führen.

Hinweis aus der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 20.10.2020:
Der Umgang mit den denkmalconstituierenden Gehölzstrukturen sowie die Freiraumgestaltung der Grünflächen / Parkanlage sind nach Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossgarten" in Pouch der Gemeinde Muldestausee aufgrund des Beschlusses vom 24.06.2020.
Gemeinde Muldestausee, den 23.07.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 02.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes "Schlossgarten" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde begilligt.
Gemeinde Muldestausee, den 22.10.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schlossgarten" in Pouch, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist am 08.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 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 Baumarkt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ostteil 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 vollständig 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 bekannt gemacht worden.
Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 9, Jahrgang 11, vom 30.09.2020 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.
Gemeinde Muldestausee, den 22.10.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 07.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Muldestausee, den 22.10.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 03.03.2021 den überarbeiteten (2.) Entwurf des Bebauungsplanes "Schlossgarten" beschlossen und zur Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde begilligt.
Gemeinde Muldestausee, den 20.05.2020 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der überarbeitete (2.) Entwurf des Bebauungsplanes "Schlossgarten" in Pouch der Gemeinde Muldestausee, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, ist am 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 Baumarkt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ostteil 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 vollständig 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 bekannt gemacht 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 20.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- 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 20.05.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- 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 21.07.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Behörden am 30.07.2021 und den Bürgern am 23.08.2021 schriftlich mitgeteilt worden.
Gemeinde Muldestausee, den 27.08.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

- Der Bebauungsplan "Schlossgarten" in Pouch wurde per Beschluss des Gemeinderates am 21.07.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2021 gebilligt.
Gemeinde Muldestausee, den 27.08.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Schlossgarten" in Pouch der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgetriggert.
Gemeinde Muldestausee, den 27.08.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schlossgarten" 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 Hauptatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 2021 Ausgabe Nr. Jahrgang 12 ortsüblich bekannt gemacht 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 "Schlossgarten" in Pouch ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gemeinde Muldestausee, den 2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan "Schlossgarten" in Pouch nach § 13a BauGB

SATZUNG	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Juni 2021	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter:	C. Woltschach / G. Sparfeld