

# Gemeinde Muldestausee

## Bebauungsplan

### „Schlossgarten“ in Pouch

nach § 13a BauGB

## Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand Juni 2021)

---

### Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich inmitten der Ortslage Pouch angrenzend der Bundesstraße B 100.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:  
Gemarkung: Pouch, Flur: 2  
Flurstücke: 1519, 1563, 1562, 1739, tlw. 1553, 1231, 1518, 1227, 1516, 1228 und 184/4
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird während der üblichen Dienstzeiten in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee zur Einsicht für jedermann niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### **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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

### **B) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

1. Teilbereiche der Flurstücke 1553, 1231 und 1519 werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Einrichtungen bzw. Anlagen der Feuerwehr ausgewiesen.
2. 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)**

1. Im Baufeld WA 1 ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Im Baufeld WA 1 ist das Bestandsgebäude zu erhalten. Bauliche Änderungen an der Gebäudehülle, Freiflächen, Anbauten, Vordächer, Wintergärten, Terrassen, Balkonanlagen, o.dgl.m. sind nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde zulässig.
3. Im Baufeld WA 2 ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
4. Im Baufeld WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse III.
5. Im Baufeld WA 2 beträgt die Oberkante baulicher Anlagen 110 m ü NHN als Höchstmaß.
6. Im gesamten Plangebiet sind Staffelgeschosse nicht zulässig.

**D) Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.
2. Im Baufeld WA 2 können Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer, Außentreppen, 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.
3. Öffentliche Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß Planeintrag dargestellt. Außerhalb dieser markierten Flächen sind öffentliche Stellplätze, Garagen oder Carports unzulässig.
4. 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.
5. Innerhalb der als private Parkanlage ausgewiesenen Fläche sind die Errichtung von Feuerwehrezufahrten, Zuwegung zu den unter Pkt. D 4. benannten maximal 5 PkW- Stellplätzen, Mülltonnenstandorte, Wegen, Sitzplätzen oder Terrassen, Anlagen der Parkgestaltung nach vollzogener Abstimmung zur exakten Platzierung im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.
6. Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

**E) Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nrn. 15, 20, 25a und 25b 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 sandgeschlammter Decke, Sitzplätze sowie Anlagen zur Parkgestaltung in freier Gestaltung zulässig.

## Hinweise zum Artenschutz (§§ 39 und 44 BNatSchG)

1. Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, 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).
2. Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung gegenüber der Naturschutzbehörde vorzulegen.
3. 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 Landkreis Anhalt-Bitterfeld zur weiteren Vorgehensweise zu kontaktieren.
4. 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.