

Bebauungsplan "Wohnbebauung am Tannenweg" OT Pouch

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- 502 Flurstücksgrenze
- 9 Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
SO	sonstiges Sondergebiet hier: Erholung	§ 10 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. II	Anzahl der Vollgeschosse	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. OK 9,50 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über erschließende Straße	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
 	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentlich	
p	privat	
Zweckbestimmung:		
W	Wohnweg	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		
	unterirdisch	§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Wasserflächen		
 	Wasserflächen hier: Graben zur Regenwasserableitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Flächen für Wald		
 	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
M	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen		
 	Alllastverdachtsfläche	
 	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6a BauGB
 	Grundwassermeßstelle	
Sonstige Planzeichen		
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
 	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 11 BauNVO)**
- 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet
- 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.
- 1.2 SO – Sondergebiet Erholung
- 1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erholung sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gartenhäuser
 - Ferienhäuser
 - Wochenendhäuser
- Die Grundfläche der einzelnen Gebäude darf maximal 50 m² betragen.
- 1.2.2 Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen in Form von Sitzplätzen, Terrassen, Treppen- und Zaunanlagen sowie Stellplätze für PKW unmittelbar angrenzend an die festgesetzte Verkehrsfläche.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)**
- 2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.2 Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der erschließenden Straße. Bezug für die Festsetzung sind die §§ 16 und 18 der BauNVO.
- 3.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 3.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Anlieger zu belasten.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 4.2 Einer Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm und größer hat eine Kontrolle auf Quartierstrukturen von Fledermäusen und xylobionten Käfern unmittelbar voranzugehen. Am gefällten Baum ist eine Nachkontrolle insbesondere auf eine Nutzung durch Fledermäuse und xylobionter Käfer durchzuführen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter vorzunehmen, zu protokollieren und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche M sind auf einer Fläche von insgesamt 213 m² Gehölzpflanzungen gemäß Vorgabe der unteren Forstbehörde vorzunehmen. Es sind auf 4 Teilflächen insgesamt 81 Sträucher und 15 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren nach forstfachlichen Kriterien zu pflegen. Die Pflanzware ist aus dem Herkunftsgebiet 2 zu beziehen. Pflanzqualität: Vollheister, Höhe 2,0 m bis 2,50 m Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, truppweise 3 – 6 Stück. Der Waldweg und die Bestandsgehölze sind zu erhalten.
- 4.4 Innerhalb des Sondergebietes ist der Baumbestand auf den Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche dauerhaft zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind durch Anpflanzung gebietsheimischer Laubbäume zu ersetzen.
- II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA
- 1.0 Notwendige Stellplätze**
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der privaten Grundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:
- | | |
|---|---------------|
| innerhalb des WA je Wohneinheit | 2 Stellplätze |
| innerhalb des SO je Garten-, Wochenend- oder Ferienhaus | 1 Stellplatz |
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 1) Alllastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches befindet sich die im Alllastkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unter der Katastrummer 03855 registrierte Alllastverdachtsfläche (Alttagelagerung) mit der Bezeichnung „ehemalige Deponie Ostlage Pouch“. Vor einer Bebauung sind in Abstimmung mit unteren Bodenschutzbehörde nutzungsrelevante Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- 2) Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das Plangebiet befindet sich anteilig in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes.
Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 4. September 2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“ im Ortsteil Pouch aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Muldestausee-Boten Nr. 9/2019, dem Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee, Ausgabe vom 25. September 2019.
- 1.2 Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 8. Oktober bis einschließlich 13. November 2020 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Muldestausee-Boten Nr. 9/2020, Ausgabe vom 30. September 2020.
- 1.3 Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 9. September 2020 sowie vom 12. Mai 2021 durchgeführt.
- 1.4 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 9. September 2020 sowie vom 12. Mai 2021 abgestimmt.
- 1.5 In der Sitzung des Gemeinderates am 5. Mai 2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Tannenweg“, OT Pouch mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom April 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 8. Juli 2021 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz, OT Pouch, Neuwerk 3
- Montags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:30 Uhr
Dienstags 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mittwochs 8:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:30 Uhr sowie
Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr
- nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Muldestausee-Boten Nr. 5/2021, Ausgabe vom 26. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.
- 1.6 Mit der Planfassung vom 8. Oktober 2021 erfolgte mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.
- 1.7 Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“, OT Pouch am 15. Dezember 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1.8 Der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“, OT Pouch wurde vom Gemeinderat am 15. Dezember 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2021 gebilligt.
- Muldestausee, den Siegel, Bürgermeister
- Muldestausee, den Siegel, Bürgermeister
3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Muldestausee-Boten Nr. ... / ... Ausgabe vom ... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Muldestausee, den Siegel, Bürgermeister

Präambel

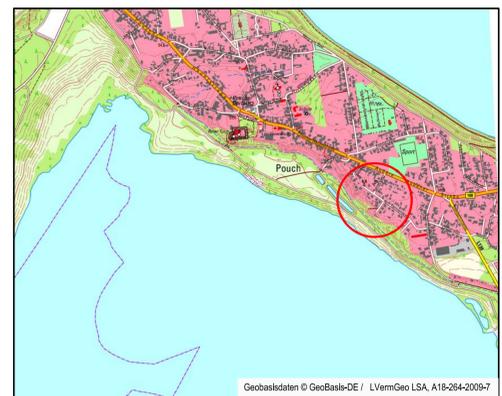
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Muldestausee vom 15. Dezember 2021 der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Tannenweg“ im Ortsteil Pouch bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.



GEMEINDE MULDESTAUSEE

Bebauungsplan "Wohnbebauung am Tannenweg" OT Pouch

Satzung

Maßstab 1 : 500
Datum November 2021