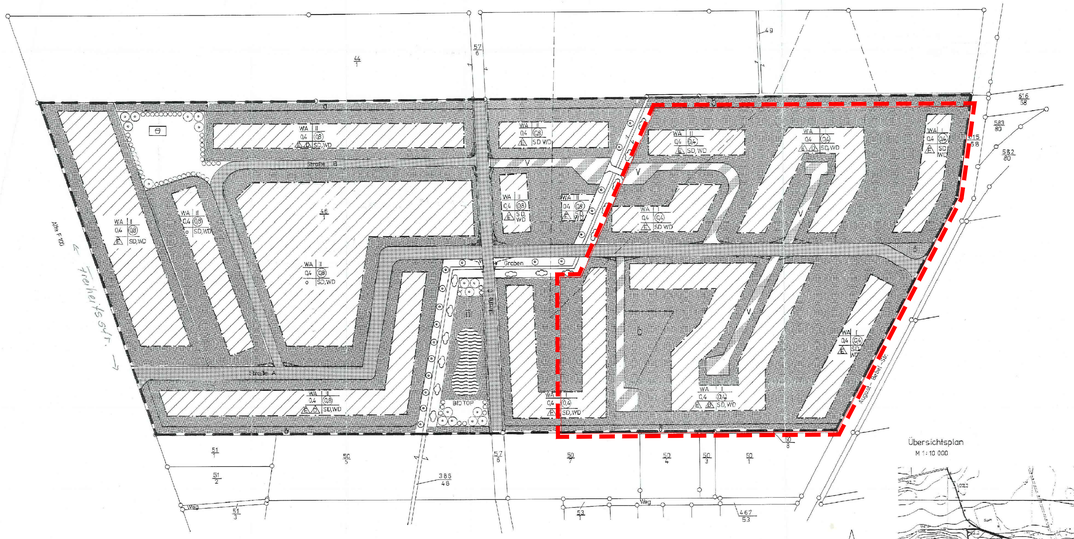
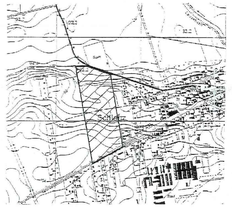
# Gemeinde Schlaitz

## Planzeichnung (Teil A)

Flur 1




Übersichtsplan
M 1 : 10 000



### Text (Teil B)

in Kraft die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- Für den gesamten Geltungsbereich wurden Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Unzulässig sind folgende Einrichtungen:
- sonstige gemäß § 4(3) zulässige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Nutzungen außer Wohnen und Beherbergung sind nur im Erdgeschoß zulässig.

- Die unter § 4(2) Nr.2. und 3. BauNVO genannten Nutzungen sind südlich des Grabens ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- gemäß Eintragung in der Planzeichnung nach § 16 BauNVO
- Garagen sind im gesamten Plangebiet nur auf der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23(5) BauNVO)

1.3. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9(1) 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Kreuzungsarmen der Anliegerstraßen sind Bepflanzungen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stahl- und Fertigbauten unzulässig.
Einfriedungen und Einzelbauten dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von 2,0 m.

1.4 Vorgartenflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Einfriedungen haben dort, wo keine Gebäude angeordnet werden, einen Randabstand von 0,50 m zu den äußeren Grundstücksgrenzen einzuhalten.

- Stellplätze für Einfamilienhäuser sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenzen vorzusehen.

1.5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

- Als öffentliche Grünflächen werden folgende Flächen festgesetzt:
  a) Bereich Spielplatz
  b) Bereich Biotop
  c) Grünstreifen südlich des Grabens
  d) Grünstreifen, an den gesamten Geltungsbereich
  e) Kleinere Grünflächen im Bereich der Anliegerstraßen

- Die o.g. Grünflächen sind mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.
  Möglich der Graben sind hochstämmige Bäume anzupflanzen, vorzugsweise Obstbäume verzuwenden.

1.6. Wasserflächen (§ 9(1) 16 BauGB)

- Nördlich des Grabens und östlich der Straße A ist ein Biotop anzulegen (siehe Planzeichnung)
- Der Graben ist auszubauen

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 BauO)**

2.1 Außenwände

- Im Plangebiet sind nur Klinkerfassaden bzw. gestrichene Fassaden in hellrotbraun Farbton zulässig.
- Die Giebelseite einschließ von Hauptgruppen sowie Doppelhäuser sind einheitlich als Klinkerfassade oder in hellbraunen Putz auszuführen.

- Untergeordnete Fassadenteile sind auch in anderen Materialien zulässig (Zie max. 40 % der gesamten Außenfläche einschließlich Fenster und Türen).

- Plastverkleidungen sind unzulässig.

2.2 Dach

- Im Planungsgebiet sind Satteldach- bzw. Walmdächer auszuführen mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 45 °.

- Für Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch Flachdach, Pultdächer zulässig.

- Die Dacheindeckung ist in rot- bis braunfarbigen Materialien auszuführen.

- Dachgauben und Hauptgauben sind einheitlich mit rot- bis braunfarbigen Materialien einzudecken.

2.3. Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

- Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in der Planzeichnung als V gekennzeichnet) sollen für Gehwege sind unbedarfiertete Beläge nicht zulässig, sie müssen sich im Material von den Straßen unterscheiden.

Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind nur mit einer wasserdurchlässigen Decke zu ausbauen.

### Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

I,II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

0,8 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

A — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

A, D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straße

verkehrsberuhigter Bereich

Sichtfeld

5. Grünflächen

öffentliches Grün

privates Grün - Hausgärten

Spielplatz

6. Wasserflächen

Teich im Bereich des Biotops

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

10. Darstellungen ohne Normcharakter

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Nutzungsschablone

| WA | I | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| 0,4 | 0,8 | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| A | SD | Bauweise | Dachform |

Brücke

Grenze des Teilaufhebungsbereiches

**SATZUNGSSEXEMPLAR**

# Bebauungsplan Nr.02

„Wohngebiet Pfarrfeld" – Gemeinde Schlaitz

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 83 BauO

LANDRATSAMT BITTERFELD
Bauamt Wohnungswirtschaft
Planungsamt

Maßstab 1:1000
Bitterfeld Juli 91

Bürgermeister — Planverfasser

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 92 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.11.1993 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 für das Gebiet "Pfarrfeld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.90 (Beschluß - Nr. 98 43/92)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 27.12.90 bis zum 15.01.92 erfolgt.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

2. Beteiligung Bauwirtschaft

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 20.01.1993 durchgeführt worden.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

4. Trägerbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 23.02.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung verabschiedet und zur Auslegung bestimmt. Beschluß Nr. 18-11/93.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02.93 bis zum 19.04.93 während folgender Zeiten

Montag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 15.30 Uhr
Dienstag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 18 Uhr
Mittwoch 8 Uhr - 12 Uhr
Donnerstag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 15.30 Uhr
Freitag 8 Uhr - 12 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 01.02.93 bis zum 19.04.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

7. Katastermäßiger Bestand

Der katastermäßige Bestand am 23.02.93 wurde als geometrischer Auszug aus der neuen amtlichen Liegenschaftskarte (Planung) vorgelegt und als richtig bescheinigt.

Bitterfeld, den 23.02.93 — (Dienstsiegel) Der Leiter des Katasteramtes

8. Bedenken und Anregungen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.93 (Beschluß-Nr. 14-3-45/93) geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

9. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach öffentlichen Auslegungen geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 15.06.93 bis am 30.08.93 und erneut in der Zeit vom 01.03.94 bis am 15.04.94 während folgender Zeiten

Montag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 15.30 Uhr
Dienstag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 18 Uhr
Mittwoch 8 Uhr - 12 Uhr
Donnerstag 8 Uhr - 12 Uhr und 13 Uhr - 15.30 Uhr
Freitag 8 Uhr - 12 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift zeitlich gesetzt werden können, in der Zeit vom 04.06.93 bis zum 16.07.93 und erneut in der Zeit vom 04.04.94 bis zum 18.05.94 bei Beschleunigung durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

10. Beteiligung Nachbargemeinden

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 04.11.93 von der Gemeindevertretung zur Setzung benachbarter Gem. Begründung zum Bebauungsplan gemäß mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.11.93. gebilligt. (Beschluß-Nr. 14-3-45/93).

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

11. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.1993 Az. 6.0.5801/0103 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Dessau, den 23.01.1994 — i.A. (Regierungsoberrat)

12. Bekanntmachungen

Die Genehmigung wurden durch die satzungsgemäßenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Schlaitz, den .....

(Dienstsiegel) Der Bürgermeister

13. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

14. Inkrafttretung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die zuständige Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von 14.11.94 bis zum 14.04.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Genehmigung ist mit dem Hinweis, daß Gelteinschränkungen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.03.94 in Kraft getreten.

Schlaitz, den 26.01.94 — (Dienstsiegel) Der Bürgermeister

15. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von Landkreis Bitterfeld Planungsgem. - e-ugsarbeitet.

Bitterfeld, den 23.02.93 — (Dienstsiegel) Der Landrat

Montag 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Freitag 9.00 bis 11.00 Uhr

## Verfahrensvermerke zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2

1. Einleitung des Teilaufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet Pfarrfeld" in der Gemarkung Schlaitz aufgrund des Beschlusses vom 02.09.2020.

   Muldestausee, den 31.03.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 24.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

   Muldestausee, den 30.09.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

3. Der Vorentwurf der Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des aufzuhebenden Planes sowie die Begr ündung einschließlich Umweltbericht, hat vom 06.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021 während folgender Zeiten

   Montag 8:00 - 12:00 und 13:00 - 15.30 Uhr
   Dienstag 8:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr
   Mittwoch 8:00 - 12:00 Uhr
   Donnerstag 8:00 - 12:00 und 13:00 - 15:30 Uhr
   Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

   in den Diensträumen des Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee, nach § 3 (1) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Vorentwurf waren vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zum Vorentwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Bekanntmachung im Amtsblatt " Muldestausee-Bote" Nr. 04 vom 28.04.2021, 12. Jahrgang.

   Muldestausee, den 30.09.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 31.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpr üfung, aufgefordert worden.

   Muldestausee, den 30.09.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der Teilaufhebung am 25.08.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde am 30.08.2021 mitgeteilt.

   Muldestausee, den 30.09.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

6. Der Gemeindrat hat am 25.08.2021 den Entwurf der Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 2 beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

   Muldestausee, den 30.09.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

7. Der Entwurf der Teilaufhebung zum Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des aufzuhebenden Bebauungsplanes sowie die Begr ündung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 07.10.2021 bis einschließlich 09.11.2021 während der Zeiten

   Montag 9:00 - 12:00 Uhr
   Dienstag 9:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr
   Donnerstag 9:00 - 12:00 und 13:00 - 15:30 Uhr
   Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

   in den Diensträumen des Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee, nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf waren vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zum Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Bekanntmachung im Amtsblatt " Muldestausee-Bote" Nr. 09 vom 29.09.2021, 12. Jahrgang.

   Muldestausee, den 09.12.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Auslegung informiert und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Muldestausee, den 09.12.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden zum Entwurf der Teilaufhebung am 15.12.2021 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 22.12.2021 mitgeteilt worden.

   Muldestausee, den 09.12.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

10. Die Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet Pfarrfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B ) wurde am 15.12.2021 beschlossen.
    Die Begründung einschließlich Umweltbericht zur Teilaufhebung wurden mit Beschluss vom 15.12.2021 gebilligt.

    Muldestausee, den 22.12.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

11. Die Teilaufhebung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des aufzuheben - den Planteils wird hiermit ausgefertigt.

    Muldestausee, den 22.12.2021 (Ferid Giebler) Bürgermeister

12. Das Außerkrafttreten des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der die Verfahrensdokumentation der Aufhebung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 01 vom 26.01.2022, 13. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht worden.

    In der Bekanntmachung ist auf die Frist von 1 Jahr zur 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.

    Die Satzung ist über den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 am Tag der Bekanntmachung außer Kraft getreten.

    Muldestausee, den 27.01.2022 (Ferid Giebler) Bürgermeister

**TEILAUFHEBUNGSSATZUNG**

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 15.12.2021 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Pfarrfeld" , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

**Gemeinde Muldestausee**

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Wohngebiet Pfarrfeld" in Schlaitz

| | | |
|---|---|---|
| Satzung | Planungshoheit: | Gemeinde Muldestausee<br>OT Pouch<br>Neuwerk 3<br>06774 Muldestausee |
| November 2021 | Entwurf und Verfahrensbetreuung : | Gloria Sparfeld<br>Stadtplaner und Ingenieure<br>H. Höfner<br>Halberstädter Straße 12<br>06112 Halle/Saale |
| M ---- | Bearbeiter : | C. Woitschach / G. Sparfeld |