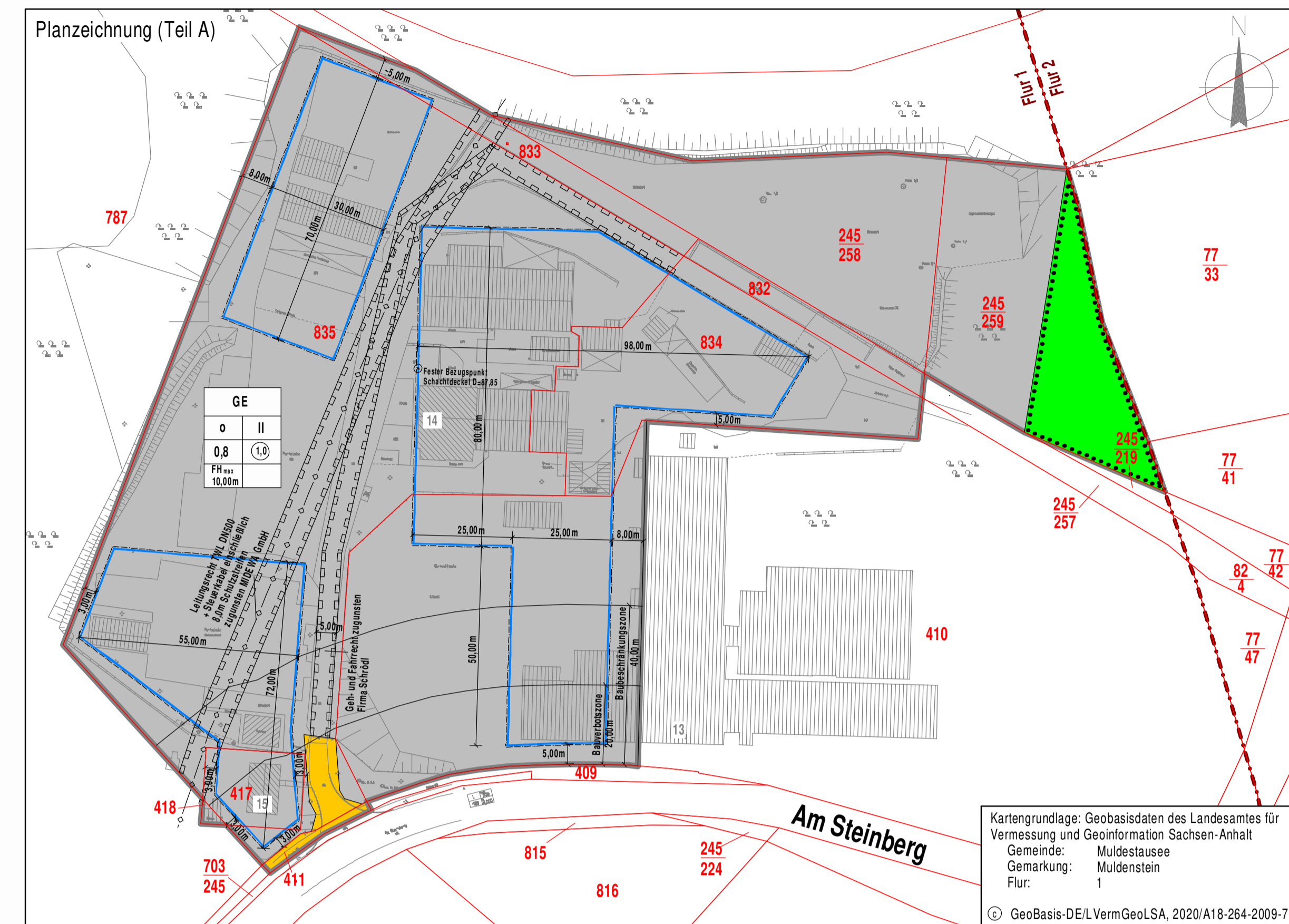


# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg", OT Muldenstein der Gemeinde Muldestausee



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2 § 1 (10), § 8 und § 13 BauNVO)  
Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

1.1. Allgemein zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind außerdem folgende Annahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsangehörige sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
- Gebäude und Räume für die Ausübung freier Berufe

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Tankstellen,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3. Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für spezielle Zwecke  
- Vergnügungsstätten

1.4. Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Gebäude mit der Hausnummern 14 und 15 zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungsänderungen, wenn diese den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.3 nicht widerspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet  
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt  
b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,0 festgesetzt  
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß  
d) Die Firsthöhe darf maximal 10,00m in Bezug auf die Oberkante des Geländes betragen  
Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=87,85 mNHN nördlich Gebäude Nr. 14

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt  
b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

a) PKW-Stellplätze, Garagen, sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig  
b) Stellplätze für LKW und Baumaschinen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig  
c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind vorrangig auf überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten  
d) Ausnahmsweise kann zugestimmt werden, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden dürfen.  
e) Aufschüttungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

7. Immissionsschutz gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen

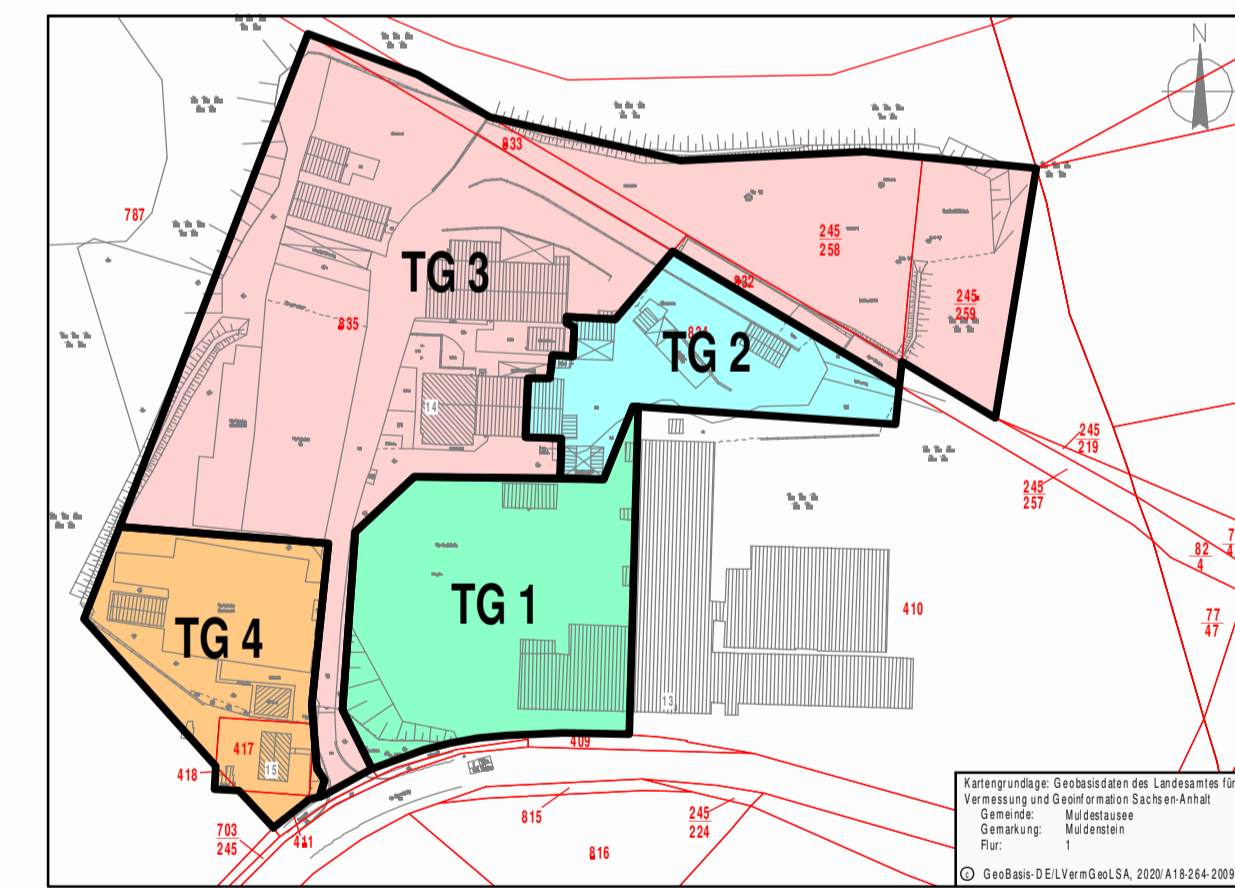
- Flächenversiegelungen von zukünftig geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegen stehen.
- Die Grünflächen im Westen des Gewerbegebietes (siehe Maßnahmenplan) sind von jeglicher Versiegelung auszusparen und zur besseren Einbindung des Gewerbebestandes in die freie Landschaft entlang der angrenzenden Waldbestände mit einer 3m breiten Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
- Mindestens 20 % des Gewerbegebietes sind als Grün- bzw. Freifläche zu gestalten. Der Anteil an Baum- und Gebüschbeständen sollte dabei jeweils 20 % betragen.
- Bestehende heimische Laubholzbestände innerhalb des Gewerbegebietes sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie des Waldverlustes im Zuge der Verdichtung bzw. Umstrukturierung des Gewerbebestandes ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück 725, Flur 3, Gemarkung Friedersdorf ein Erlen-Eschen-Sumpfwald sowie Weidengebüsch zu etablieren (siehe Pflanzliste).

## Pflanzliste

Sträucher	Bäume
Pflanzqualität: vSt, mB, 60-100/ Stk, I=60-90, Du=1-2	Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 14-16/ Forstware, 11, 50-80
Kornelkirsche	Feld-Ahorn
Blutroter Hartriegel	Spitz-Ahorn
Haselnuss	Schwarz-Erle
Zweigflügler Weibdom	Hängebirke
Eingrifflicher Weibdom	Hainbuche
Europäisches Pfaffenhütchen	Gemeine Esche
Gemeiner Liguster	Zitter-Pappel
Gemeine Heckenkirsche	Wild-Äpfel
Traubenkirsche	Meisus sylvestris
Schlehe	Vogel-Kirsche
Kreuzdorn	Trauben-Eiche
Hundsrose	Rhamnus cathartica
Purpurweide	Rosa canina
Salweide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Bruch-Weide	Salix fragilis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Acer campestre
	Acer platanoides
	Alnus glutinosa
	Betula pendula
	Carpinus betulus
	Fraxinus excelsior
	Populus tremula
	Quercus robur
	Quercus petraea
	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis
	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
	Ulmus laevis
	Ulmus minor

## Geräuschkontingentierung nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Quelle: Schallemissionsprognose vom Schallschützbüro Ulrich Diete, SSB 04521 vom 02.12.2021



Auszug aus Gutachten: unmaßstäblich

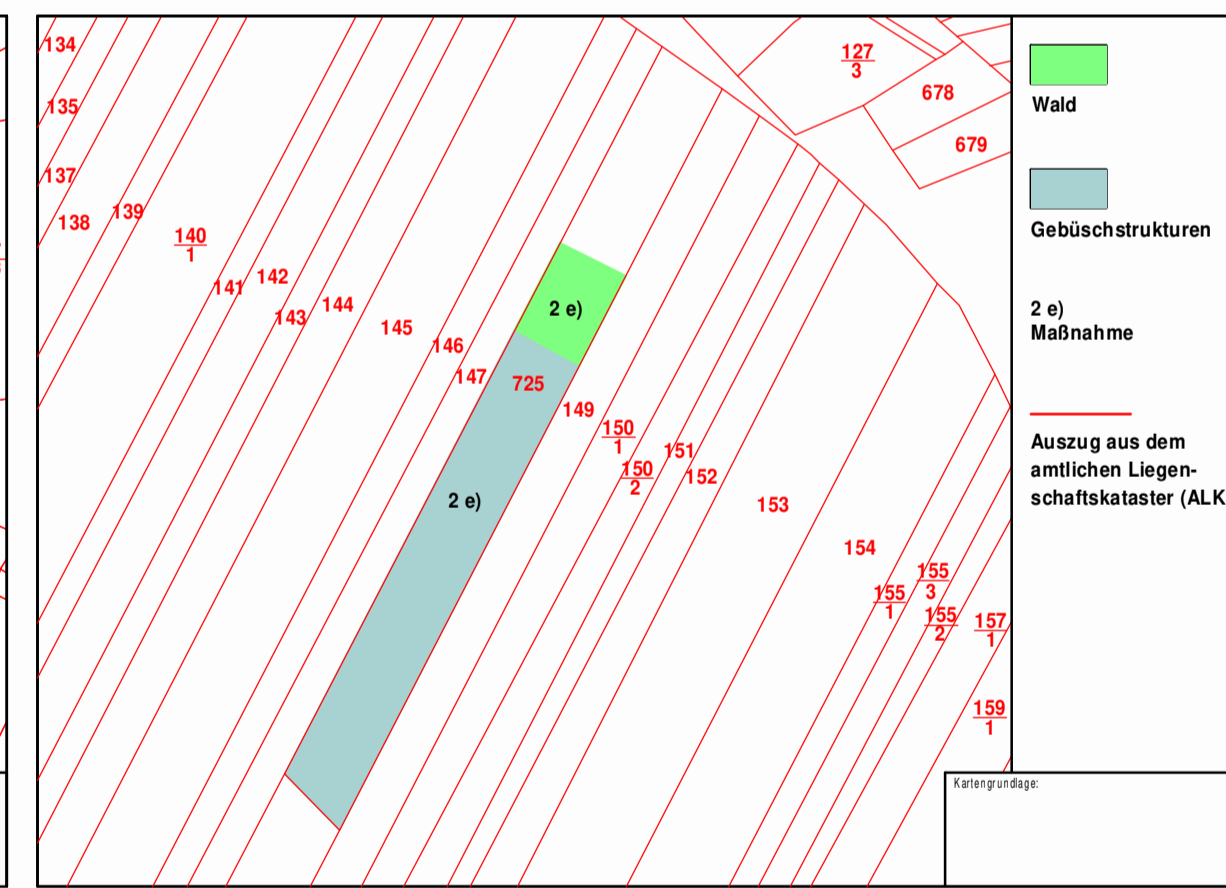
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

## Maßnahmenplan 2 - extern

Quelle: Umweltbericht vom LBU - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH vom 01.03.2022



Auszug aus Anlage: unmaßstäblich

## 3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Zeiliche Beschränkung der Baufeldfreimachung  
Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der potenziell betroffenen Vogelarten) durchzuführen.
- Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz  
Umittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu flüchtende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- Kontrolle von Zaunedeckenvorkommen vor Baufeldfreimachung  
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Auftreten von Zaunedeckenvorkommen zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Reduzierung von Lichtemission  
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nächtliche Lichtquellen auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren, um hohe Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten und andere nachtaktive Tiere zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich nach unten ausgerichtet werden und keinesfalls angrenzende Gehölzbestände ausleuchten. Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
- Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel  
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd-/Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.
- Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren  
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.

## Verfahrensvermerke

Präambel:  
Auf Grund des § 10 des "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg", OT Muldenstein, erlassen.

- Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 mit dem Beschlussantrag-Nr.: 249/2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Steinberg" beschlossen.
- Der Gemeinderat Muldestausee hat am 21.07.2021 mit dem Beschlussantrag-Nr. .... den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Steinberg" zur Auslegung beschlossen.  
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" hat vom 02.09.2021 bis einschließlich 05.10.2021 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am ..... bekannt gemacht.
- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom ..... und ..... abgestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... und ..... gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Der Gemeinderat Muldestausee hat am ..... mit dem Beschlussantrag-Nr. .... den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Steinberg" zur Auslegung beschlossen.  
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" hat vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am ..... bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und den Abwägungsbeschluss ..... gefasst.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" wurde vom Gemeinderat am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... (Nr. ....) gebilligt.
- Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" wird hiermit aufgestellt.
- Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Steinberg" ist auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee einsehbar.  
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 ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-17 BauNVO)	Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 9 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	Flurstücksnummer
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	Flurstücksgrenze
Art der baulichen Nutzung	Fluglinie
offene Bauweise	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 9 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)	Trinkwasserversorgung unterirdisch TWL DN 500 + Stuevekabel
zulässige Firsthöhe	Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o offene Bauweise	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Baugrenze	
Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	



# Bebauungsplan

BEZEICHNUNG		GEMEINDUNG	
Gemeinde Muldestausee "Gewerbegebiet Am Steinberg"		Muldenstein	
MAßSTAB	1 : 1000	FLUR	1
FASSUNG VOM	Juli 2022		
PLANUNGSPHASE			
ENTWURF			
INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS		Datum	Gez.:
Ortsteil Bitterfeld Bismarckstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen		07.22	Li
Tel. 03403 / 338090 Fax 03403 / 338029 E-Mail: info@ip-ladde-hobus.de www.ip-ladde-hobus.de		geprüft:	
Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung			
INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS			