

**Bebauungsplan "Weststraße" in Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee**  
Planzeichnung - Teil A



Gemarkung: Friedersdorf  
Flur: 3  
Teilflurstück: 764

Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2017, A 18-264-2009-7]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

**Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	<b>Sonstige Planzeichen</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	Flurstücksgrenze
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)	z.B. 620 Flurstücknummer
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Geltungsbereich der Satzung
0,4 Grundflächenzahl	Vermaßung in Metern
<b>Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	vorhandene Gebäude
nur Einzelhäuser zulässig	mögliche Grundstücksteilung (unverbindlich)
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche	unterirdische Leitungen (nachrichtliche Übernahme)
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)	TW Trinkwasser
private Grünfläche	SW Schmutzwasser
<b>Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 6 BauGB)	TK Telekom
Zufahrt	Elt Strom
Ein- und Ausfahrtbereich	Gas Gasmitteldruck

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

**Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:**

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

**Nicht Bestandteil sind gem. § 1 (6) BauNVO**

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstmaß.
2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen begrenzt.
3. Die unterste Nutzebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

**3. Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Flächen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachte PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im gesamten Baugebiet sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

**5. Artenschutzmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)**

**A 1:** Gemäß § 39 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

**A 2:** Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

**Hinweise aus der Beteiligung § 4 BauGB:**

**Hochwasser Risikogebiet**  
Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird das Plangebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes eingestuft.

**Archäologie**  
Jegliches Bauvorhaben, welches mit Bodeneingriffen einhergeht, bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Es bestehen Anhaltspunkte zu bislang unbekanntem Bodendenkmalen.

**Immissionsschutz**  
Durch die Lage in der Nähe der Muldensteiner Straße/ Landstraße L 138 als innerörtliche Durchgangsstraße besteht eine Vorbelastung durch Straßenlärm. Es wird empfohlen vor Baubeginn Untersuchungen durchzuführen und ggf. Handlungsempfehlungen zum passiven Lärmschutz zu erstellen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Weststraße" in Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee aufgrund des Beschlusses vom 27.04.2022.

Gemeinde Muldestausee, den 31.05.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 27.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Weststrasse" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 31.05.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Weststrasse" in Friedersdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 02.06.2022 bis einschließlich 06.07.2022 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 Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil 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 vollumfänglich 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 bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 5, Jahrgang 13, vom 25.05.2022 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 27.07.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 02.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Muldestausee, den 27.07.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 07.09.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 15.09.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

Gemeinde Muldestausee, den 16.09.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan "Weststraße" in Friedersdorf wurde per Beschluss des Gemeinderates am 07.09.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2022 gebilligt.

Gemeinde Muldestausee, den 16.09.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan "Weststraße" in Friedersdorf der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Muldestausee, den 16.09.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

8. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Weststraße" in Friedersdorf 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 Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 28.09.2022 Ausgabe Nr. 9, Jahrgang 13 ortsüblich bekanntgemacht 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 "Weststraße" in Friedersdorf ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Muldestausee, den 29.09.2022 (Ferd Giebler) Bürgermeister

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee am 07.09.2022 der Bebauungsplan "Weststraße" in Friedersdorf nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Muldestausee		
Bebauungsplan "Weststraße" in Friedersdorf nach § 13b BauGB		
Satzung	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
August 2022	Entwurf und Ver-fahrensbetreuung :	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter :	C. Woltschach / G. Sparfeld