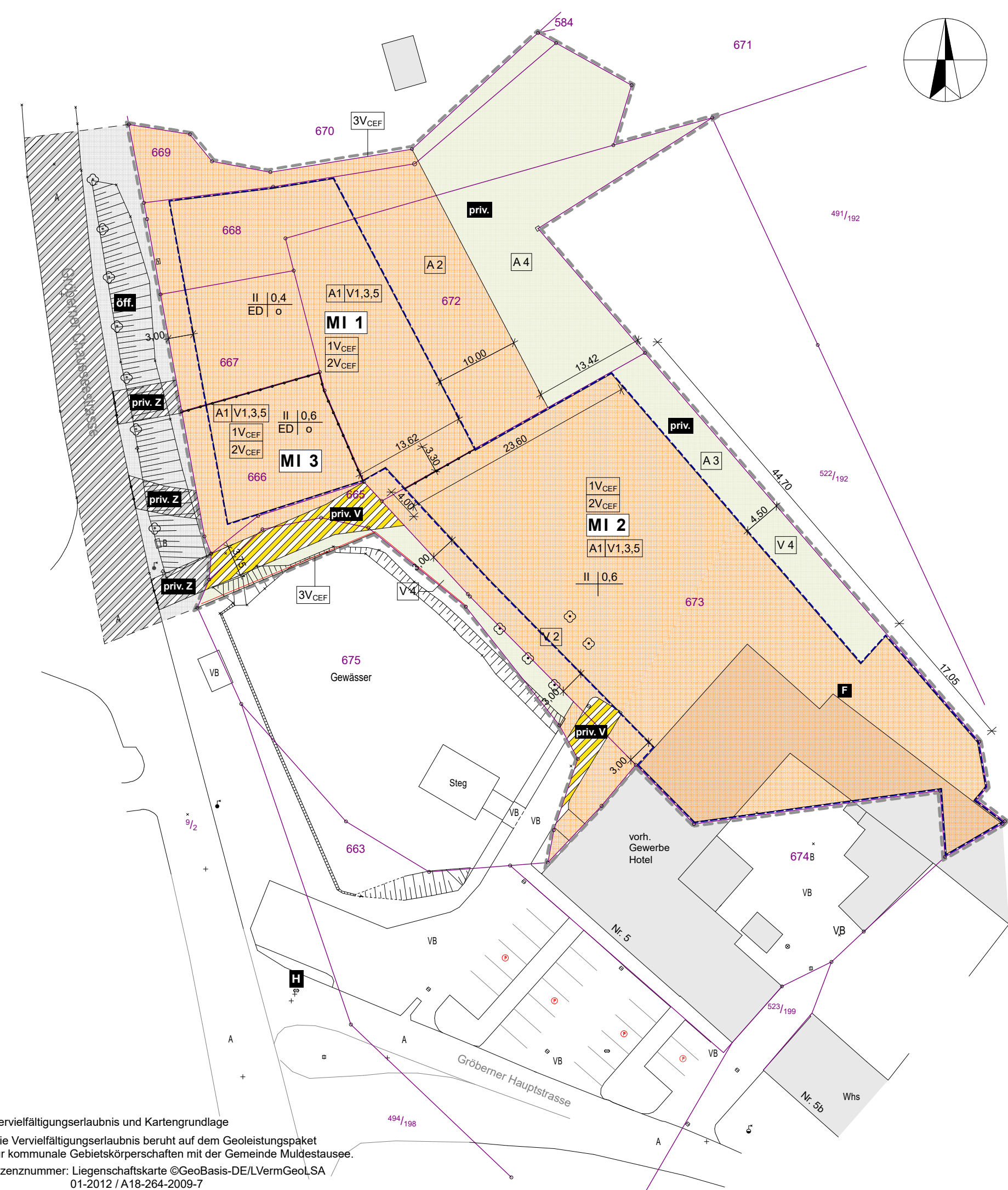


PLANZEICHNUNG TEIL A



Artenliste für A 3 - Anpflanzung Strauch-Baum-Hecke auf 250 m². Tabelle 3: Geeignete Baumarten. Wissenschaftliche Bezeichnung, Deutsche Bezeichnung, Heister, Hochstamm.

Artenliste für A 4 - Anpflanzung von Bäumen auf privater Grünfläche auf 467 m². Tabelle 5: Geeignete Baumarten. Wissenschaftliche Bezeichnung, Deutsche Bezeichnung, Heister, Hochstamm, Anmerkungen zu Pflanzabständen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Mischgebiet. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO. Vollgeschoss, Grundflächenzahl, Bauweise.

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO. Geltungsbereich B-Plan, abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Baugrenze.

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB. private Verkehrsfläche.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB). private Grünfläche, zu erhaltender Solitärbaum.

Sonstige Planzeichen. Flurstücksnummer, Flurstücksgrenze, Hydrant, Abwasserleitung, Stromleitung, vorhandene Gasleitung, Anlagen zur Brandbekämpfung.

Nachrichtliche Übernahme. öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung private Zufahrt, öffentliche Grünfläche, zu erhaltender Solitärbaum.

Anhang 4 - Artenlisten und Pflanzhinweise. Artenliste für A 2 - Anpflanzung Feldgehölz auf 354 m². Tabelle 1: Geeignete Baumarten. Wissenschaftliche Bezeichnung, Deutsche Bezeichnung, Heister, Hochstamm.

Tabelle 2: Geeignete Straucharten. Wissenschaftliche Bezeichnung, Deutsche Bezeichnung. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, etc.

Tabelle 2: Geeignete Straucharten (continued). Wissenschaftliche Bezeichnung, Deutsche Bezeichnung. Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, etc.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Art und Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb der als Mischgebiet gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Anlagen entsprechend § 6 BauNVO Abschn. 2 Nr. 1-4 zulässig.

Die GRZ für MI 1 beträgt 0,4 und MI 2 beträgt 0,6. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse für MI 1 und MI 2 sind 2 Vollgeschosse.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen, die als Grünflächen mit Pflanzbindung ausgewiesen sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen markiert. Garagen und Stellplätze. Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist nach Art der Nutzung entsprechend BauO LSA nachzuweisen bzw. für Wohngebäude sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze, für Ferienwohnungen pro Einheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abfußbeiwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten.

Als Erschließungsstraße dient der vorhandene Straßenraum der Gröberner Chausseestraße. Die Erschließung des Baufeldes erfolgt über Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "private Zufahrten".

Auf den privaten Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen durch gärtnerische Nutzung dauerhaft zu unterhalten. Niederschlagswasser. Das auf den Baugrundstück und der angeschlossenen Zufahrt anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Die entsprechend Umweltbericht festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb des Mischgebietes sind Bäume zum Erhalt ausgewiesen, diese sind zu schützen und zu pflegen.

- Maßnahmenflächen A1-A4: Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldes, Erhalt von Gehölzen, Schutz des Wurzelbereiches der Bäume, Erhalt von Grünfläche, ökologische Bauüberwachung, Anlage von Garten- und Grabland auf MI 1, MI 2 und MI 3, Anpflanzen von Feldgehölz auf MI 1, Anpflanzung von Strauch-Baum-Hecken auf MI 2, Anpflanzen von Bäumen auf privater Grünfläche.

Einhaltung von Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung (außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 (5) BNatSchG, vom 01.10 bis 28.02 unter Berücksichtigung der Brutzeit). ökologische Bauüberwachung, Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes. Hinweise. Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baufelder 1 und 2 befinden sich in einem ehemaligen Teichgebiet.

PRÄAMPEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom ... der Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich-Gröbern" im OT Gröbern bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung zum Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern sowie die ergänzende Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2022 bis 05.03.2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2022 bis 05.03.2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2022 geprüft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 27.04.2022 den Vorentwurf zum Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern sowie die ergänzende Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2022 bis 06.07.2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2022 geprüft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat nach § 1 Abs.7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.09.2022 geprüft.

7. Beschlussfassung Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee, hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in ihrer Sitzung am 07.09.2022 als Satzung beschlossen und die ergänzende Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Muldestausee, den ... Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den ... Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienstzeiten, von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Muldestausee, den ... Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mischgebiet am Teich - Gröbern" im OT Gröbern, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der ergänzenden Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2022 bis 05.03.2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. 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).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 12.03.2011. Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006.

Allgemeine Hinweise. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben: Gemarkung: Gröbern, Flur: 1, Flurstück: 669, 668, 667, 666, 672, 665, 673 und Teilflächen aus 675.

Die nachrichtliche Übernahme beinhaltet Teilflächen des Flurstückes 9/2, auf diesem Flurstück befindet sich die öffentliche Verkehrsfläche "Gröberner Chausseestraße". Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird in der Gemeinde Muldestausee zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

SATZUNGSEXEMPLAR

Bebauungsplan

"Mischgebiet am Teich - Gröbern"

Gemeinde Muldestausee

Am Neuwerk 3 06774 Muldestausee

PLANUNGSBÜRO TROMMER ARCHITECTEN + INGENIEURE. MASSSTAB 1:500, BLATT-NR. E-03, DATUM 2022-08, PROJEKT-NR. 2021.