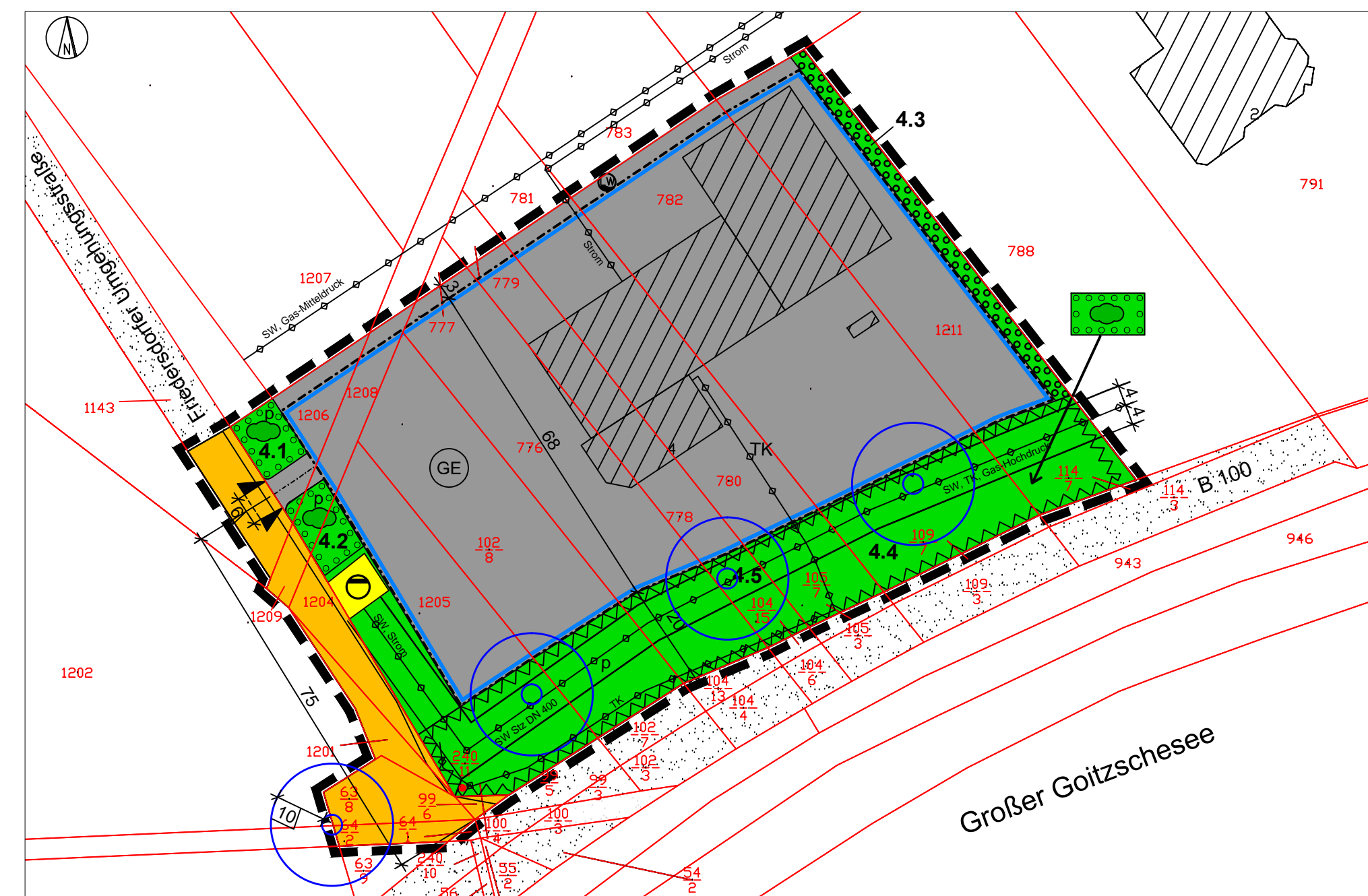


Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf"



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
 Gemeinde: Muldestausee
 Gemarkung: Friedersdorf
 Flur: 4
 Teilflurstück: 1143
 Flurstücke: 1211, 782, 780, 778, 776, 1028, 1205, 1206, 1201, 998, 636, 642, 1208, 1209, 1204

Externe Maßnahme: „Kirche Muldenstein“
 Lage: 06804 Muldestausee, Ortsteil Muldenstein, Friedersdorfer Str. 1c
 Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstück 58/3

Maßnahme:
 Im Turm der Kirche des Herrenhauses von Muldenstein ist die jährliche Säuberung des vorhandenen Fledermausquartiers für die Dauer von 20 Jahren (begonnen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes) durch einen versierten Fachkundigen fach- und sachgerecht durchzuführen.

Gegenstand und zugleich Zielsetzung der Festsetzung ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des Fledermausquartiers mit der Gebietsnummer FFH 0217.

Hinweis Wasserbehörde Landkreis Anhalt-Bitterfeld:

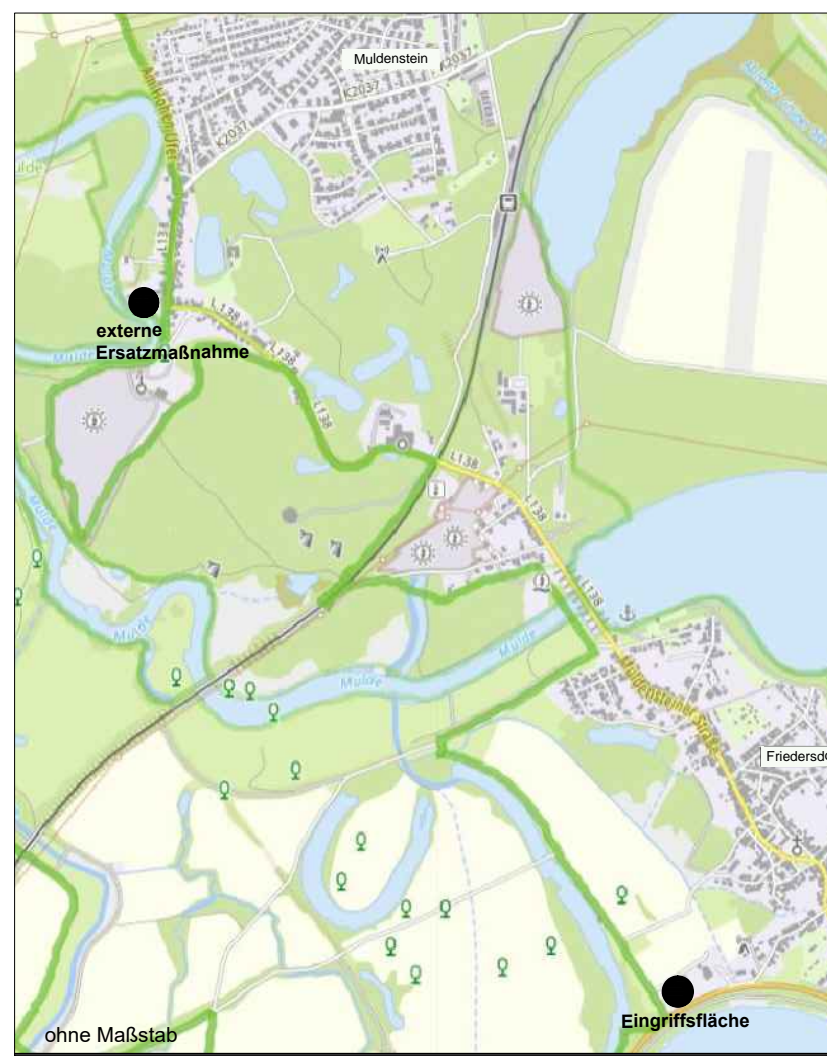
Der Bebauungsplan befindet sich im Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes (§ 78b Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2588), in der derzeit gültigen Fassung), welches bei extremen Hochwässern oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Dann ist mit Wasserständen von 2-4 m zu rechnen.

Die Bauweise ist daher dem Hochwasserisiko anzupassen (!).

Hinweis Denkmalschutzbehörde Landkreis Anhalt-Bitterfeld:

Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA: Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archeologische und baucharcheologische Befunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefährdung für die Erhaltung der Befunde zu schützen. Das Denkmalamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.



Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
 Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 und Absatz 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 Yn- und Entsorgungsanlagen des AZV (Schmutzwassersystem)

Zweckbestimmung
 Abwasser

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen p = privat

4.1 - 4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Sonstige Planzeichnung (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7 Vermahlung in Metern

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

von jeglicher Bepflanzung freizuhaltende Fläche (gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz)

Lüchswasserbrunnen

Mittelschne Verkehrsfläche

vorhandene Gebäude

Sonstige Planzeichnung - nachrichtliche Übernahmen

- Einrichtungen der baugebundenen Erreichbarkeit - Außenbetriebsräume der Grundwasserabseicherung
- Flutbarriereanlagen - unversenkt
- Gestaltung der Verkehrserschließung, Rückbau ab 2025 vorgesehen, während der ungehinderten Anfahrts
- Späcker
- Einwohner Weißdorn
- Crataegus monogyna
- Zwergmispel Weißdorn
- Crataegus laevigata
- Hunds-Rose
- Rosa gallica
- Kornelkirsche
- Cornus mas
- Haseel
- Cornus avellana
- Schale
- Prunus spinosa
- Platanenallee
- Salix alba europaea
- Rote Heckenrösche
- Cornus alba/alba
- Kreuzdorn
- Rhamnus cathartica
- Gem. Felsenbirne
- Araliacae ovata
- gebütschend
- Felsen-Kirsche
- Prunus mahaleb
- gebütschend
- Berberitze
- Berberis vulgaris
- Waldiger Schneeball
- Viburnum lantana
- Malbeere
- Sorbus aria
- Bodendecker
- Sorbus aucuparia
- Zwergmispel
- Cotoneaster sp.

Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdische Hauptversorgungsleitungen, vorhanden

- SH Schmutzwasserleitung
- TK Telekommunikationslinien
- Strom
- Gas
- Erdsis

Lage Schmutzwasserleitung mit Schutzstreifen in Metern

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung für GE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
- Gemäß Planeartrag wird das Plangebiet ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE).
 - Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände.
 - Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - Anlagen für sportliche Zwecke;
 - Wohnungen für Aufsuchts- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Jedoch ist nur eine einzelne Wohnung zulässig, sofern diese an der lernseitigen Seite des Gebäudes angeordnet ist und die Wohnfläche 100 m² als Maximum beträgt;
 - Tankstellen.
 - Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB:
 - Vergnügungsstätten;
 - Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-pflichtige Vorhaben).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)**
- Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Die ununter Nutzbare der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.
- 3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeartrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
 - Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
 - Garagen und Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- Auf der Fläche mit einer Größe von 127 m² erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von heimischen und standortgerechten Feldgehölzen. Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotyptyp: HGA). Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchnein anzulegen.
 - Auf der Fläche mit einer Größe von 150 m² erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von heimischen und standortgerechten Feldgehölzen. Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotyptyp: HGA). Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchnein anzulegen.
 - Auf der gemäß Planeartrag festgesetzten Fläche (256 m²) ist eine Feldheckenstruktur (Biotyptyp: HHA Strauch-Hecke) in einer Breite von 2m neu anzulegen. Bei der festgesetzten Fläche von 256 m² und einem Pflanzverband von 2m * 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 64 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
 - Auf der Fläche mit einer Gesamtgröße von 1.500 m² sollen 30 % der Fläche (450 m²) mit heimischen und standortgerechten Feldgehölzen angepflanzt und entwickelt werden. Die Feldgehölze sollen anteilig 20 % Heister aufweisen (Biotyptyp: HGA). Sie sind gruppiert als Baum- und Strauchnein anzulegen. 70 % der Fläche ist als Scherrasen (Biotyptyp: GSB) anzulegen.
 - Die Fläche ist gärtnerisch als Scherrasen (GSB) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Zuordnung der Fläche entspricht dem Schutzstufen der vorhandenen Schutzwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 6 m.
- Empfohlene Gehölzarten für die Festsetzungen 4.1 bis 4.4:

| Art (deutsch) | Art (wissenschaftlich) | Bemerkung |
|-------------------------|------------------------|-------------|
| Bäume 1. Ordnung | | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | |
| Weißer-Linde | Tilia cordata | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides | |
| Eibe | Sorbus torminalis | |
| Bäume 2. Ordnung | | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | |
| Weiß-Birne | Malus domestica | |
| Spierhülse | Sorbus domestica | |
| Späcker | | |
| Einwohner Weißdorn | Crataegus monogyna | |
| Zwergmispel Weißdorn | Crataegus laevigata | |
| Hunds-Rose | Rosa gallica | |
| Kornelkirsche | Cornus mas | |
| Haseel | Cornus avellana | |
| Schale | Prunus spinosa | |
| Platanenallee | Salix alba europaea | |
| Rote Heckenrösche | Cornus alba/alba | |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica | |
| Gem. Felsenbirne | Araliacae ovata | gebütschend |
| Felsen-Kirsche | Prunus mahaleb | gebütschend |
| Berberitze | Berberis vulgaris | |
| Waldiger Schneeball | Viburnum lantana | |
| Malbeere | Sorbus aria | |
| Bodendecker | Sorbus aucuparia | |
| Zwergmispel | Cotoneaster sp. | |

4.6 Externe Maßnahme: Sicherung des Schutzgebietes „Kirche Muldenstein“ Gemarkung Muldenstein, Flur 1, Flurstück 58/3

Im Turm der Kirche des Herrenhauses von Muldenstein ist die jährliche Säuberung des vorhandenen Fledermausquartiers für die Dauer von 20 Jahren (begonnen ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes) durch einen versierten Fachkundigen fach- und sachgerecht durchzuführen.

Gegenstand und zugleich Zielsetzung der Festsetzung ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung des Fledermausquartiers mit der Gebietsnummer FFH 0217.

5. Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

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.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung am 07.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" gefasst.
 Gemeinde Muldestausee, den 14.03.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs durch den Gemeinderat am 07.09.2022 beschlossen.
 Gemeinde Muldestausee, den 14.03.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Anlagen hat vom 02.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 während der Zeilen
 Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
 Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
 Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
 Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr
 in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Orsttel Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung sowie der Vorentwurf waren ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Vorentwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Gemeinde Muldestausee, den 14.03.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" in der Fassung vom Mai 2023 wurde einschließlich Planzeichnung, Textliche Festsetzungen sowie Begründung mit Anlagen in der Gemeinderatsitzung am 05.07.2023 gebilligt und seine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Gemeinde Muldestausee, den 10.08.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.08.2023 bis einschließlich 05.09.2023 während der Zeilen
 Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
 Dienstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
 Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
 Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Orsttel Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf waren ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Vorentwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 26.07.2023, Nummer 7, 14. Jahrgang.
 Gemeinde Muldestausee, den 21.09.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

8. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden- und -städte wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.
 Gemeinde Muldestausee, den 25.01.2024 (Ferid Giebler) Bürgermeister

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte zum Bebauungsplan am 08.11.2023 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist am 28.11.2023 mitgeteilt worden.
 Gemeinde Muldestausee, den 25.01.2024 (Ferid Giebler) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Oktober 2023 wurde in öffentlicher Sitzung vom 03.04.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2024 gebilligt.
 Gemeinde Muldestausee, den 09.04.2024 (Ferid Giebler) Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgefertigt.
 Gemeinde Muldestausee, den 10.08.2023 (Ferid Giebler) Bürgermeister

12. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" 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 im Amtsblatt vom 24.04.2024 Ausgabe Nr. 4, Jahrgang 15, gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Muldestausee ortsüblich bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bekanntmachung "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" erlangt mit dem Tag der Bekanntmachung Rechtskraft.
 Gemeinde Muldestausee, den 25.04.2024 (Ferid 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee am 03.04.2024 der Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

| Gemeinde Muldestausee | | |
|--|-----------------------------------|---|
| Bebauungsplan "GRIMM Aerosol Technik - Friedersdorf" | | |
| SATZUNG | Planungshoheit: | Gemeinde Muldestausee OT Pouch 06774 Muldestausee |
| Oktober 2023 | Entwurf und Ver-fahrensbetreuung: | Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Habersatter Straße 12 06112 Halle/Saale |
| M 1 : 1.000 | Bearbeiter: | C. Wotschach / G. Sparfeld |