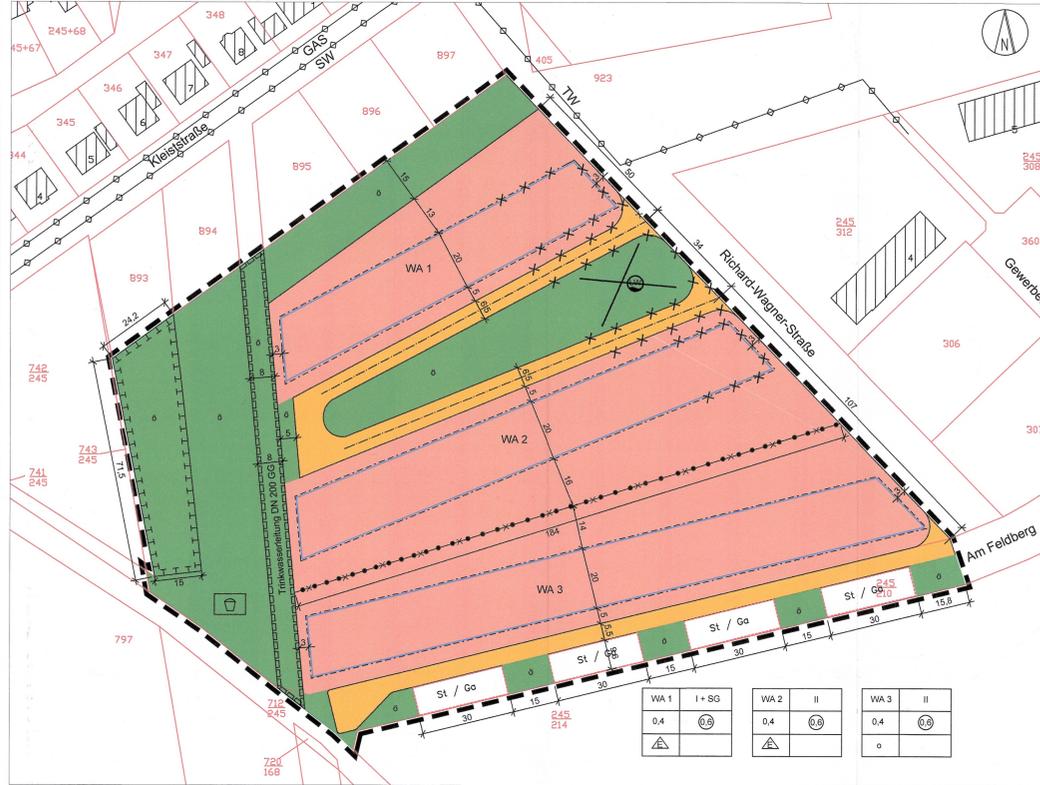


**Bebauungsplan und Darstellung Änderungsinhalt zur 1. Vereinfachten Änderung
Planzeichnung - Teil A**



**1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein der Gemeinde Muldestausee
Planzeichnung - Teil A**



Verfahrensvermerke

- Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in der Ortschaft Muldenstein der Gemeinde Muldestausee im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB aufgrund des Beschlusses vom 26.03.2025.
Gemeinde Muldestausee, den 05.07.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 07.05.2025 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Gemeinde Muldestausee, den 05.07.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein (Stand März 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung nebst Anlagen war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Entwurfsunterlagen während folgender Zeiten
Montag von 9.00 - 12.00 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

- Das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein 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 24.09.2025 Ausgabe Nr. 09, Jahrgang 16 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzungsänderung 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 Abs. 2) BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Gemeinde Muldestausee, den 25.09.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

im Bauamt der Gemeinde Muldestausee im Verwaltungssitz Ortsteil Pouch, Neuwerk 3 in 06774 Muldestausee für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee Nummer 5, Jahrgang 16, vom 28.05.2025 sowie auf der Internetseite der Gemeinde Muldestausee.

Gemeinde Muldestausee, den 05.07.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Gemeinde Muldestausee, den 05.07.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die Stellungnahmen von den betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 27.08.2025 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Muldestausee, den 02.09.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

- Die 1. Änderung zum Bebauungsplan "Feldberg" in Muldenstein wurde per Beschluss des Gemeinderates am 27.08.2025 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur Änderung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.08.2025 gebilligt.
Gemeinde Muldestausee, den 02.09.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

Gemeinde Muldestausee, den 02.09.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

- Die 1. Änderung zum Bebauungsplan "Feldberg" in Muldenstein der Gemeinde Muldestausee wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Muldestausee, den 02.09.2025 (Ferd Giebler) Bürgermeister

URSCHRIFT

Pfämbal
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 27.08.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Feldberg" in Muldenstein nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

Gemeinde Muldestausee - OT Muldenstein -		
1. Änderung zum Bebauungsplan "Feldberg"		
SATZUNG	Planungshoheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Juli 2025	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1.000	Bearbeiter:	C. Woltschach / G. Sparfeld

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse SG - Staffelfestsetzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauG B. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

o öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

□ Spielplatz

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO)

Flurstücksgrenze

z.B. 623 Flurstücknummer

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze (ST) / Garagen (GA)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5 Vermaßung in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
belastete Fläche

--- Mitte Straßenachse

○ Löschwasser (Zisterne geplant)

Sonstige Kennzeichnungen

○ Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

--- unterirdischer Leitungsbestand
(Lage unverbindlich)

TW Trinkwasserleitung
SW Schmutzwasserleitung
Gas Gasmitteldruckleitung
NS Niederspannung

Inhalt der 1. Änderung

× Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Änderungsinhalte der 1. Vereinfachten Änderung sind mit **ROTER SCHRIFT** gekennzeichnet.

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

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Im gesamten Baugebiet beträgt die Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist im gesamten Baugebiet auf 0,4 begrenzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß betragen im

WA 1 - I, Staffelfgeschosse sind zulässig,

WA 2 - II, Staffelfgeschosse unzulässig

WA 3 - II, Staffelfgeschosse unzulässig

WA 4 - I, Staffelfgeschosse sind zulässig

WA 5 - II, Staffelfgeschosse sind unzulässig.

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

- Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl wie im Planeintrag dargestellt als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

Gemarkung: Muldenstein
Flur: 1
Teilflurstücke: 951 (vormals 923), 245/210

Kartenauszug: © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2017, A 18-264-2009-7

Es gelten die Nutzungsbedingungen den LVermGeo LSA.

5. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen:

V 1: Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

V 2: Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September ist vor Beginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweishführung vorzulegen.

Hinweise aus der Beteiligung

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 02.07.2025

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA):

- Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 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: 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 (archaische und bauarchaische Bodenfunde), 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 Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.