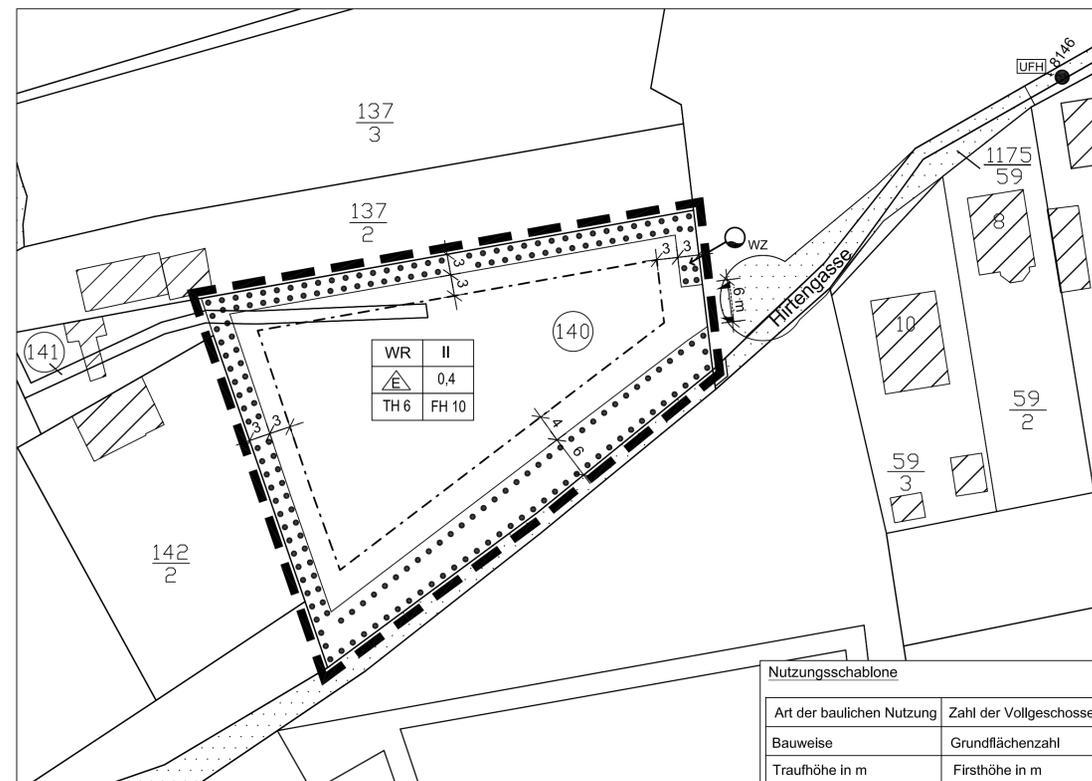


Bebauungsplan "Hirtengasse" in Pouch der Gemeinde Muldestausee

Planzeichnung (Teil A)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:
 Gemarkung: Pouch
 Flur: 2
 Flurstücke: Teilbereiche 140 und 141

Kartengrundlage:
 Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © L.VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-264-2009-7

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Traufhöhe in m	Firsthöhe in m



Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

☒ nur Einzelhäuser zulässig

☒ Baugrenze
 ☒ nicht überbaubare Grundstücksfläche

☒ Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

☒ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

☐ Flurstücksgrenze

z.B. (140) Flurstücknummer

☒ Geltungsbereich der Satzung

☒ Vermaßung in Metern

☒ vorhandene Gebäude

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

☒ Unterflurhydrant

● z.B. 8146 Hydrantnummer

☒ WZ Wasserzähler

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist nach § 3 BauNVO ausgewiesen als Reines Wohngebiet (WR).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl (Größe der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Es ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6 m festgesetzt. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.
4. Es ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m festgesetzt.
5. Die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude darf die Höhenlage der Straßenoberfläche nicht unterschreiten.
6. Als Höhenbezug wird die parallel zum Planbereich verlaufende Hirtengasse genommen, Oberkante - Befestigung Straßenpflaster.

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

Im Plangebiet sind maximal zwei 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 überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es sind 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohnhaus nachzuweisen.

5. Artenschutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme: Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) hat die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September zu erfolgen. Ebenso hat die Beseitigung der krautigen Vegetation zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen.

Hinweis aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB

Die MIDEWA mbH weist in der Stellungnahme vom 10.11.2017 darauf hin, dass innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes sich ein alter Wasserzählerschacht (WZ) aus Beton befindet, der sich im Eigentum des ehemaligen Anschlussnehmers liegt und nicht zurückgebaut wurde. Die Anschlussleitung DN 100 wurde außer Betrieb genommen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 07.03.2018 der Bebauungsplan "Hirtengasse" nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung nach 13b BauGB "Hirtengasse" in Pouch

Satzung	Planungshohheit:	Gemeinde Muldestausee OT Pouch Neuwerk 3 06774 Muldestausee
Januar 2018	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter:	C. Woltschach / G. Sparfeld