



Kartengrundlage:  
 Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für  
 Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2012 / A 18-264-2009-7

**I. Zeichnerische Festsetzungen**  
 Zeichenerklärung gemäß Planzeicherverordnung 1990 (PlanzVO90)

- Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
 (§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze
- Versorgungsflächen  
 (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- ☉** hier:  
 Löschwasserversorgung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)
- ☉** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- - -** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- SD** Satteldach  
**FD** Flachdach

**II. Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen oder einer Hausgruppe darf höchstens 50 m betragen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Schotherrasen, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster im Splittbett).
- Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
  - Je 150 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum auf den nicht überbauten Flächen zu pflanzen und zu erhalten.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (ein Strauch/ m<sup>2</sup>) gem. Pflanzliste 2 (Sträucher) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die vorgeschriebene Dachform der Wohngebäude das Sattel- bzw. das Flachdach.

**Anlage zu den textlichen Festsetzungen**

**Pflanzlisten**

<b>1. Kleinkronige Laubbäume</b>	<b>2. Sträucher</b>
Acer campestre	Buddleia davidii
Carpinus betulus	Corylus avellana
Sorbus aucuparia	Cornus mas
	Forsythia intermedia
	Rosa spec.
	Spiraea spec.
	Sommerflieder
	Strauchhasel
	Kornelkirsche
	Forsythie
	Wildrosen
	Spiertstraucharten

**Hinweise**

**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt**

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes konnten bei Erdarbeiten Bestattungen der späten Bronzezeit geborgen werden. Da Friedhöfe dieser Zeitstellung regelmäßig erhebliche Ausdehnung besaßen, muss davon ausgegangen werden, dass der Bestattungsplatz sich auch bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein erstreckt. Aus diesem Grunde bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Immissionsschutzbehörde**

Auf die immissionsschutzrechtliche Thematik bezüglich der bestehenden Betriebe im OT Schlaitz wird hingewiesen (siehe auch Hinweise im Anhang zur "Begründung und Umweltbericht").

Weitere Hinweise im Anhang zur "Begründung und Umweltbericht".

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 25.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Seestraße" im OT Schlaitz beschlossen (Beschluss-Nr. 179/2016).	2. Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 03.08.2016 den Bildungs- und Auslegungsbeschluss getroffen (Beschluss-Nr. 219/2016).
Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin	Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin
3. Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Seestraße" im OT Schlaitz erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 27.07.2016.	4. Die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Seestraße" im OT Schlaitz erfolgte im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" am 31.08.2016.
Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin	Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung / dem Umweltbericht hat vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 während der Dienstzeiten	6. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
Montag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr Dienstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-18:00 Uhr Mittwoch 8:00-12:00 Uhr Donnerstag 8:00-12:00 Uhr und 13:00-15:30 Uhr Freitag 9:00-12:00 Uhr	in den Diensträumen des Bauamtes der Gemeinde Muldestausee, Neuwert 3, OT Fösch nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin	Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin
7. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürgern am 09.11.2016 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 274/2016).	8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 09.11.2016 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 275/2016). Die Begründung / der Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 09.11.2016 gebilligt.
Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin	Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin
9. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.	10. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erteilt ist sind im Amtsblatt "Muldestausee-Bote" vom 30.11.2016 ordentlich bekanntgemacht 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. Die Satzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin	Muldestausee, den ..... (Döring) Bürgermeisterin



**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee vom 09.11.2016 der Bebauungsplan "Wohngebiet Seestraße", OT Schlaitz, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Gemeinde Muldestausee  
 Bebauungsplan  
 "Wohngebiet Seestraße", OT Schlaitz



Verfasser: Ing.-Büro N. Behler + Partner  
 Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna

Maßstab: 1 : 500

Datum: November 2016