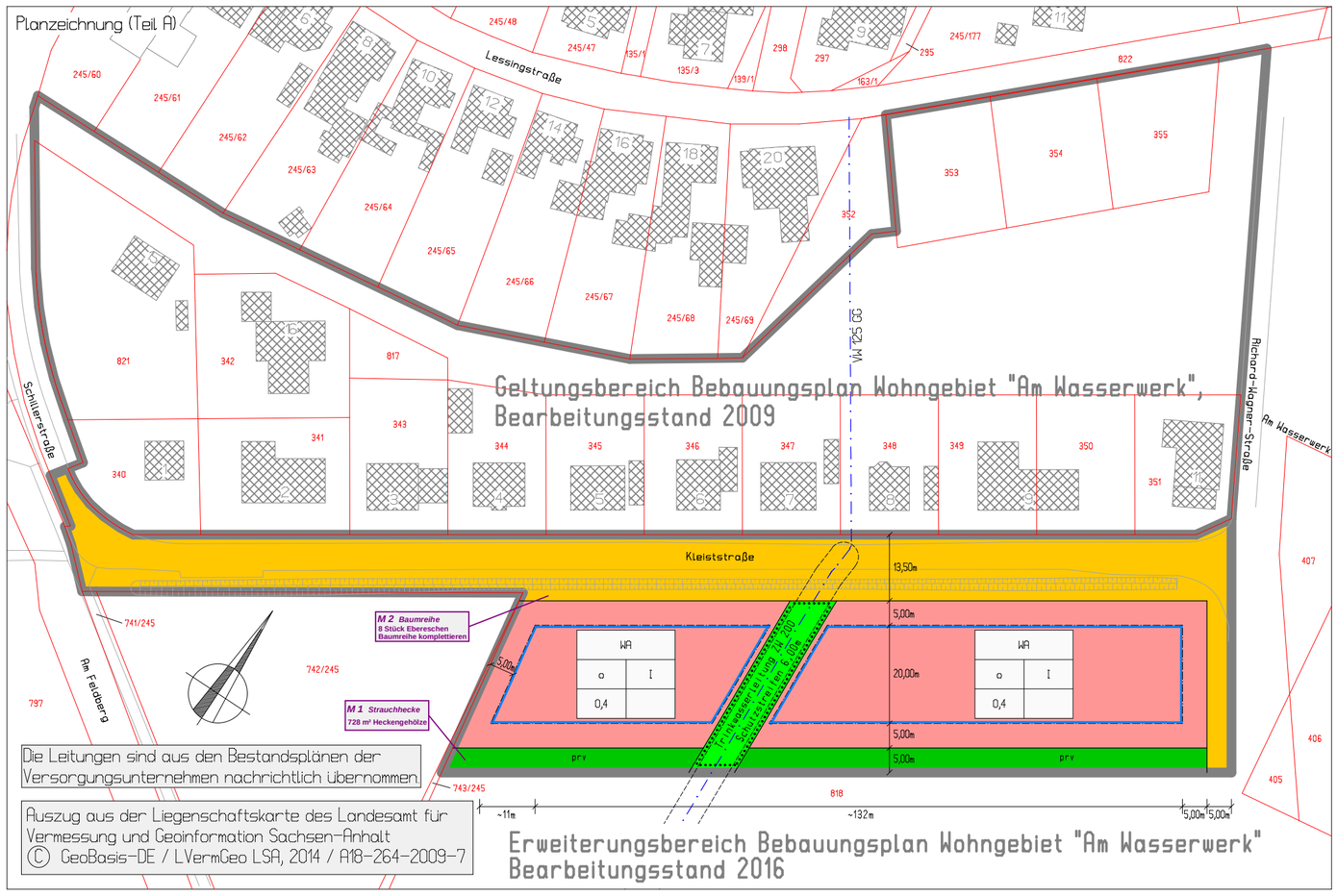
Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk", Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung	WA		Höchstmaß der Vollgeschosse
Bauweise	o	I	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

prv — private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

245/66 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
M1–M2 — Maßnahmen zur Kompensation

Satzung der Gemeinde Muldestausee über die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk", OT Muldenstein.

Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über die Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk", OT Muldenstein bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 mit dem Beschluss-Nr.: xx/2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk" – Erweiterung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 23.03.2016.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 01.04.2016 bis 03.05.2016 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

3. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 17.03.2016 und 19.09.2016 abgestimmt.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wasserwerk" – Erweiterung hat vom 10.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016 während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee bekannt gemacht.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.2016 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

6. Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 07.12.2016 geprüft und den Abwägungsbeschluss 288/2016 gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

7. Der Gemeinderat Muldestausee hat den Bebauungsplan "Wohngebiet "Am Wasserwerk" – Erweiterung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Sitzung am 07.12.2016 mit Beschluss Nr.: 289/2016 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wasserwerk" – Erweiterung wird hiermit ausgefertigt.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

9. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am 21.12.2016 bekanntgemacht.
   In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.Vm. § 215 BauGB erfolgt.

   Die Satzung ist am 21.12.2016 in Kraft getreten.

   Muldestausee, den ....
   Bürgermeisterin

10. Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht geltend – gemacht worden.

    Muldestausee, den ....
    Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Festsetzungen gelten ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
b) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

1.5 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30m zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
c) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen insgesamt 2 Maßnahmenbereiche.

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege zwei weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle ausgefallenen Bäume sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

M1 – Strauchhecke
728m² Heckengehölze
Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds – Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzung in drei Reihen à 140 Pflanzen
420 Stück Sträucher
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60–100

M 2 – hochstämmige Ebereschen
8 Stück Hochstamm
Art:
Eberesche Sorbus aucuparia
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 20–25

Die Maßnahme M 2 dient zur Komplettierung der 2003 gepflanzten Allee.

Sollte sich im Bereich eines geplanten Baumstandortes eine Grundstückszufahrt befinden, dann ist es auch möglich Bäume im Bereich der Richard-Wagner-Straße zu pflanzen.

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Begrünung durch Anpflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen vorzusehen. Der Anteil heimischer Laubgehölzer ist in den Grünflächen mit mind. 80 v.H. aller Gehölzpflanzungen festgesetzt.

2.2 Auf den Privatgrundstücken sind je Hauptbaukörper und 100m² versiegelter Fläche mindestens 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm oder bodenständiger Obstbaum als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Auf jedem Privatgrundstück des Wohngebietes ist die Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze als Vorgarten zu gestalten. Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

2.4 Kleingärten zur Selbstversorgung sind auf den jeweiligen Parzellen des Wohngebietes zulässig. Obstgehölze sind standortgerecht auszuwählen.

2.5 Die Anlage von Kleinteichen auf den Privatgrundstücken ist zulässig.

2.6 Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist auf den Privatgrundstücken zu versickern oder für die Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen. Hinweise aus dem vorliegenden Baugrundgutachten sind zu beachten.

2.7 Die Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch die Bodenvorbereitung nach DIN 18915 ist zu garantieren.

2.8 Zur besseren landwirtschaftlichen Einbindung, für den Wasserrückhalt und aufgrund der positiven kleinklimatischen Wirkung ist die Dachbegrünung von Flachdächern, auf Carports und Garagen zulässig.
Folgende Arten werden empfohlen:

Achillea ageratifolia	Dalmatiner-Silbergarbe
Achillea tomentosa	Teppich-Scharfgarbe
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Bromus sterilis	Taube Trespe
Corydalis lutea	Lerchensporn
Festuca glauca	Blauschwingel
Festuca Scoparia	Bärenfellgras
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Linaria pallida	Zimbelkraut

2.9 Die Verwendung von Gerüstkletterpflanzen und Selbstklimmern zur Fassadenbegrünung, für Carports oder zur Gestaltung von Gartenelementen ist zulässig und sollte für geeignete Flächen genutzt werden.
Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera in Arten und Sorten	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblätter
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

Gemeinde Muldestausee

BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Am Wasserwerk", Muldenstein

Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000 **Gemarkung Muldenstein**
Aufgestellt: Februar 2016 **Flur 1**

Satzungsexemplar
Erweiterung

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde
ISO INGENIEURBÜRO LADDE
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929
E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	11/16	He
gezeichnet	11/16	He
geprüft :		