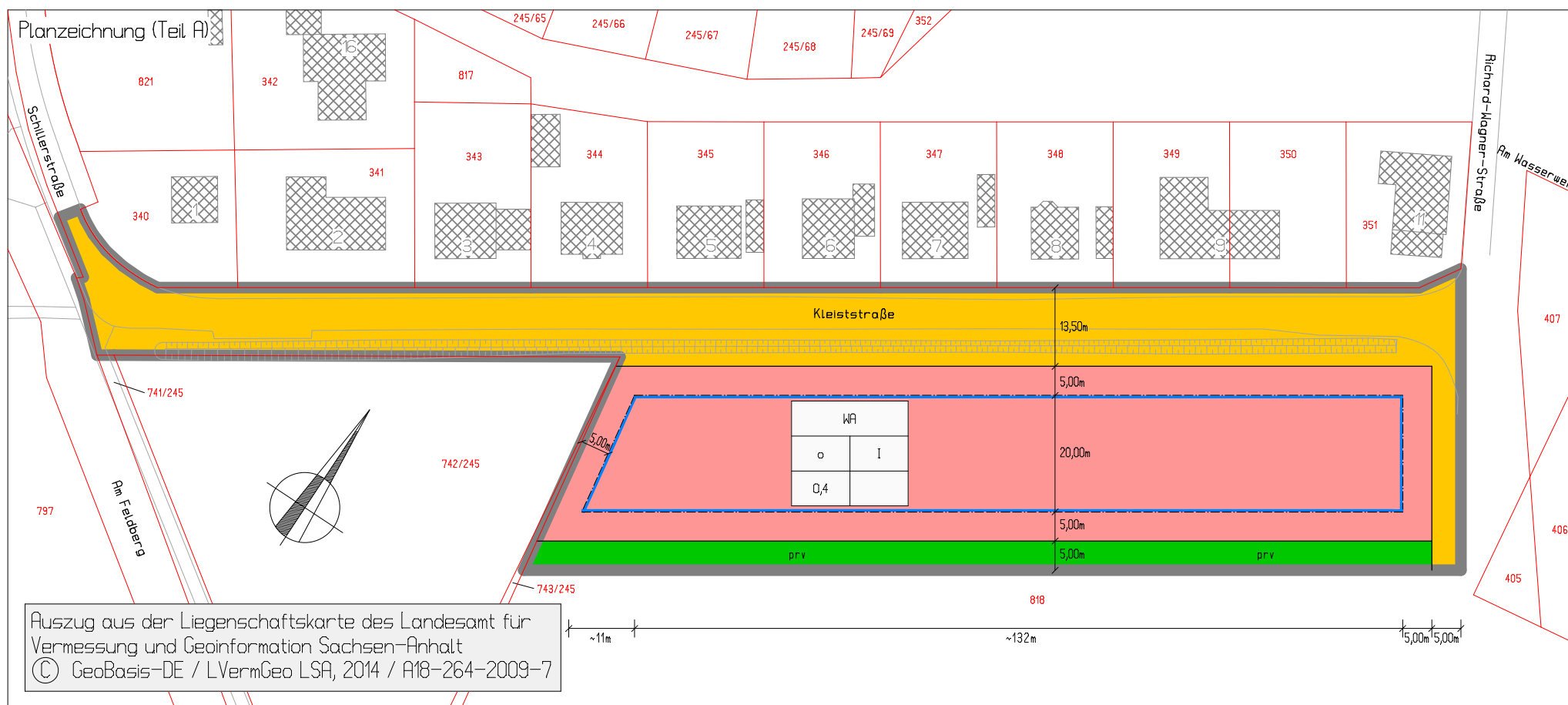


2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk", Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
(S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, S 16 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung
- | | |
|-----|-----------------------------|
| WA | Höchstmaß der Vollgeschosse |
| o I | |
- Bauweise
- | | |
|---|---|
| o | I |
|---|---|
- Grundflächenzahl (GRZ)
- | |
|-----|
| 0,4 |
|-----|
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, S 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsfächen
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsfäche
- Grünflächen
(S 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(S 9 Abs. 7 BauGB)
- Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(S 9 Abs. 6 BauGB)
- 245
66
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Satzung der Gemeinde Muldestausee über die Aufstellung der 2. Änderung und 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBL I S.1548) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBL I S.1509), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Muldestausee folgende Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk", OT Muldenstein bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Muldestausee hat in seiner Sitzung am xxx.2015 mit dem Beschluss-Nr.: xx/2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Wasserwerk" - 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte in Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am xxx.2015.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat am xxx.2015 mit Beschluss Nr.: xx/2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung über den Auslegungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee am xxx.2015, die Auslegung erfolgte vom xxx.2015 bis xxx.2015.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

3. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxx.2015 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Muldestausee hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat Muldestausee hat den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wasserwerk" - 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Sitzung am xxx.2015 mit Beschluss Nr.: xx/2015 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Wohngebiet "Am Wasserwerk" - 2. Änderung und Erweiterung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

6. Bekanntmachung, In-Kraft-Treten

Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee vom 20xx ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 2015 in Kraft getreten.

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Muldestausee, den

.....
Unterschrift Bürgermeisterin
- Segel -

Textliche Festsetzungen (Teil B)

11. Art der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)

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

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

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

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

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

14. Öffentliche und private Grünflächen (S 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 Freizeitanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

15. Anschluss an Verkehrsflächen (S 9 (1) 11 BauGB)

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

16. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (S 9 (1) 4 BauGB)

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

17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 (1) 20 BauGB)

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

Grünordnerische Festsetzungen

21. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Begrünung durch Anpflanzung mit Laub- und Nadelgehölzen vorzusehen. Der Anteil heimischer Laubgehölzer ist in den Grünflächen mit mindestens 75 vH aller Gehölzpflanzungen festgesetzt.

22. In den im Plan gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baubestand zu erhalten.

23. Auf den Privatgrundstücken sind je Hauptbaukörper und 100m² versiegelter Fläche mindestens 3 heimische Laubbäume als Hochstamm oder bodenständige Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

24. Die Bepflanzung der öffentlichen Erschließungsstraße des Wohngebietes erfolgt mit einheimischen Laubbäumen. Die öffentlichen Straßen sind mit Einzelbäumen als Hochstamm, 3x verpflanzt, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

25. Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend den Gegebenheiten des Flächenzuschnittes und den städtebaulichen und freiraumgestaltenden Ansprüchen dicht mit heimischen und standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

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

28. Die Anlage von Kleinteichen auf den Privatgrundstücken ist zulässig.

29. Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist auf den Privatgrundstücken zu versickern oder für die Bewässerung der Grundstücksflächen zu nutzen.

210. Eingegangene Bäume und Sträucher sind durch die Eigentümer der jeweiligen Fläche zu ersetzen.

211. Die Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch die Bodenverbereitigung nach DIN 18915 ist zu garantieren.

212. Die Gehölzpflanzungen sind zu verankern und Schutzmaßnahmen vorzusehen.

213. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzgebote wird auf 3 Jahre festgesetzt.

214. 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-Sibergarbe |
| Achillea tomentosa | Teppich-Schorgarbe |
| Alyssum saxatile | Felsen-Steinkraut |
| Bromus sterilis | Taubes Trespe |
| Corydalis lutea | Lerchensporn |
| Festuca glauca | Blauschwingel |
| Festuca Scoparia | Bärenfellgras |
| Hypanthium calycinum | Johanneskraut |
| Linaria pallida | Zimelkraut |

215. 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 | Gelbblätter |
| Parthenocissus quinquefolia | Jungferrebe |
| Polygonum aubertii | Schling-Kriecherich |
| Rosa in Arten und Sorten | Kletterrosen |
| Wisteria sinensis | Chinesischer Blauregen |

Folgende großkronige Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18cm) sind zu pflanzen:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Hänge-/ Trauerbirke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Folgende Sträucher und Hecken (Mindesthöhe 60-100cm) sind zu pflanzen:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweignifflige Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffelige Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehendorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Folgende Arten werden als Vorzugspflanzen (Kleinsträucher und Bodendecker) empfohlen:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |
| Cornus in Arten und Sorten | Hartriegel |
| Hedera in Arten und Sorten | Efeu |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa in Arten und Sorten | Kletterrosen |

Folgende Sorten gebietstypischer mittel- und hochstämmiger Obstbäume werden empfohlen:

- | | |
|---------|--------------------------------|
| Apfel | Kaiser Wilhelm |
| | Rote Stammenette |
| | Boskoop |
| | Winterrambur |
| Birne | Köstliche von Chameux |
| | Gute Luise |
| | Williams Christ |
| | Nordhäuser Winterforelle |
| Kirsche | Teichners Schwarze Herzkirsche |
| | Querfurter Königskirsche |
| | Badelbommer Braune |
| | Hedelfinger |
| Pflaume | Bühler Frühzweitsche |
| | Hauszweitsche |
| | Minabelle Von Nancy |
| | Große Grüne Renklode |

Gemeinde Muldestausee BEBAUUNGSPLAN Wohngebiet "Am Wasserwerk", Muldenstein

Ausfertigung

Maßstab 1: 1.000

Aufgestellt: Dezember 2015

Gemarkung Muldenstein

Flur 1

Auslegungsexemplar 2. Änderung und Erweiterung

Ingenieurbüro Ladde Dipl.-Ing. Claudia 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	12/15	He
		gezeichnet	12/15	He
		geprüft:		