

# BEBAUUNGSPLAN "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf

## TEIL A PLANZEICHNUNG



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8007094-2013-8

## Planzeichenerklärung

### 1. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED Einzel- und Doppelhäuser	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche - privat	
Freihaltezone	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche - privat	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen	
geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA	§ 9 Nr. 6 BauGB
3. Bestandsangaben	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	

### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

## TEIL B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO:
    - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
    - Anlagen für die Verwaltungen sowie sportliche Zwecke,
    - Gartenaubetriebe und Tankstellen
 nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung durch Liniensignatur festgesetzte Freihaltezone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzeinschnitten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar und ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur im Zeitraum von Mitte August bis Ende März zulässig. Das setzt jedoch voraus, dass zu diesem Zeitpunkt Kontrollen bzw. Maßnahmen zum Schutz von Feldhamstern und Zauneidechsen (vgl. Festsetzung 4.2 und 4.3) abgeschlossen sind.
  - Zum Schutz des Feldhamsters ist das Plangebiet durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Feldhamster zu untersuchen. Die Kontrolle ist im Zeitraum von Anfang / Mitte April bis Mitte / Ende Juni durchzuführen. Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Baue) nachgewiesen, sind die Tiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Saalekreises vor Baubeginn auf Ackerflächen mit einer dauerhaft hamstergerechten Bewirtschaftung umzusiedeln. Die Umsiedlung setzt eine separat zu beantragende artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG voraus. Die Details der Umsiedlung, der damit verbundenen hamstergerechten Bewirtschaftung auf den Aussetzungsfeldern und der Erfolgskontrolle werden in der Artenschutzrechtlichen Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde geregelt. Bis zum Baubeginn ist die Fläche vegetationsfrei zu halten. Die Umsetzung der Maßnahme einschließlich der Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.
  - Zum Schutz von Zauneidechsen sind geeignete Habitatflächen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Die zauneidechsenrelevanten Bereiche sind in Vorbereitung der Kontrollen zu kennzeichnen. Bei Nachweisen ist ein Abfangkonzept einschließlich Ersatzhabitatflächen zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
  - Den Baugrundstücken und der erschließenden Straße werden eine externe Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wie folgt zugeordnet:  
  
Flurstück 50/4, Flur 7, Gemarkung Zappendorf  
  
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:  
Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 34 Obstbäumen (alte Sorten, Hochstamm),  
Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung aus gebietsheimischen Herkünften, extensive Pflege der Streuobstwiese
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 1 ist eine freiwachsende Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Für ergänzende Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden.  
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, Reihen versetzt  
Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 - 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P 2 ist eine freiwachsende Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden.  
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m, Reihen versetzt  
Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 - 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
  - Je Grundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzte, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm (Laubbaum); Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm (Obstbaum)
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

### Hinweise

#### Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des das Plangebiet umgebenden Raumes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Darüber hinaus bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aufgrund dessen ist begleitend zur Baumaßnahme eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Sollten bei den vorgesehenen Maßnahmen Veränderungen am Bestand und Wirkung von Denkmälern auftreten, sind die Denkmalschutzbehörde Saalekreis und die Denkmalfachbehörde zu konsultieren. Entsprechend § 14 Denkmalschutzgesetz ist bei Berührung von Kulturdenkmälern eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### Boden und Geologie

Es wird darauf hingewiesen, dass der Untergrund oberflächennah aus Löss gebildet wird, der aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildung) führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden. Aus diesem Grund sollte bei vorgesehenen Wasserversickerungen die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 überprüft werden. Es wird auf auftretende artesischen Grundwasserhältnisse hingewiesen, was u.a. beim Abteufen tieferer Bohrungen (z.B. im Zusammenhang mit dem Bau von Erdwärmesonden) zu berücksichtigen ist.

#### Erosionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort nach den Daten des Geodienst MWU LSA im Erosionskatasert mit "Enat 6" (extreme Wassererosion) sowie im Flächenverzeichnis mit der "Erosionsgefährdung Wasser 2" (CCWasser2) eingestuft ist. Es wird auf § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hingewiesen, nachdem der Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet sind, sowohl Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen, als auch bei eingetretenen schädlichen Bodenveränderungen diese zu sanieren.

#### Kampfmittelverdacht

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der Kampfm-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (LS) oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

#### Geschütztes Biotop

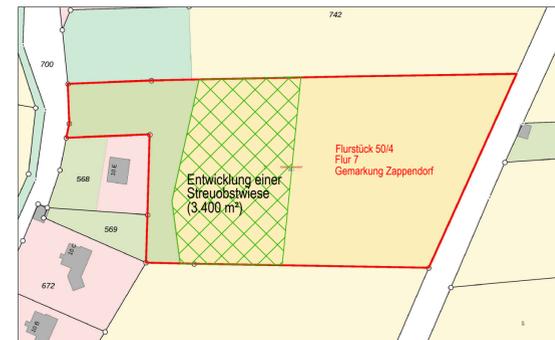
Das innerhalb der Planzeichnung geschützte Biotop (hier: Streuobstwiese) ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Beeinträchtigung jeglicher Art sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

## VERFAHRENSVERMERKE

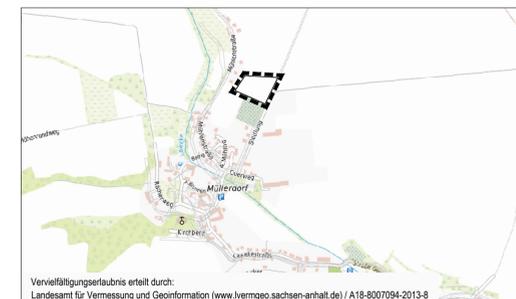
- Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat in seiner Sitzung am 01. März 2022 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf einzuleiten (Beschluss Nr. 2022/037-GR). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31. März 2022 im Amtsblatt Nr. 3/2022 der Gemeinde Salzatal ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 01. Juni 2022 den Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf mit der Begründung in der Fassung vom April 2022 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorverfahren). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28. Juli 2022 im Amtsblatt Nr. 7/2022 der Gemeinde Salzatal ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf mit der Begründung in der Fassung vom April 2022 (Vorverfahren) hat in der Zeit vom 08. August 2022 bis einschließlich 09. September 2022 im Bauamt der Gemeinde Salzatal, Verwaltungsgebäude Schulstraße 3 in 06198 Salzatal, OT Salzatal im Beratungsraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die von der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Vorverfahren) mit Schreiben vom 21. Juli 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin

- Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorverfahren) vorgebrachten Anregungen am 27. Februar 2024 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat am 27. Entwurf 2024 den Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf mit der Begründung in der Fassung vom Januar 2024 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. März 2024 im Amtsblatt Nr. 03/2024 der Gemeinde Salzatal ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf mit der Begründung in der Fassung vom Januar 2024 hat in der Zeit vom 25. März 2024 bis einschließlich 26. April 2024 im Bauamt der Gemeinde Salzatal, Verwaltungsgebäude Schulstraße 3 in 06198 Salzatal, OT Salzatal im Beratungsraum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die von der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06. März 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Gemeinderat der Gemeinde Salzatal hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Salzatal am ..... als Sitzung beschlossen (Beschluss Nr. ....-GR). Die zugehörige Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Satzung des Bebauungsplans "Am Friedhof Müllerdorf", OT Müllerdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist sind im Amtsblatt Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass etwaige Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Salzatal geltend gemacht werden.  
  
Gemeinde Salzatal, den (Siegel) Bürgermeisterin

## Externe Ausgleichsmaßnahme zur Festsetzung 4.4 (Flurstück 50/4, Flur 7, Gemarkung Zappendorf)



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer © GeoBasis-DE / LVermGeo 2023, erstellt am 22.12.2023



## Gemeinde Salzatal Bebauungsplan "Am Friedhof Müllerdorf", Ortsteil Müllerdorf

### Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Handelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	03. Juli 2024
Gemarkung	Zappendorf
Flur	7
Maßstab	1 : 1.000
Kartengrundlage	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Steffen Dochow (ÖBVI) Stand 21.01.2022

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.