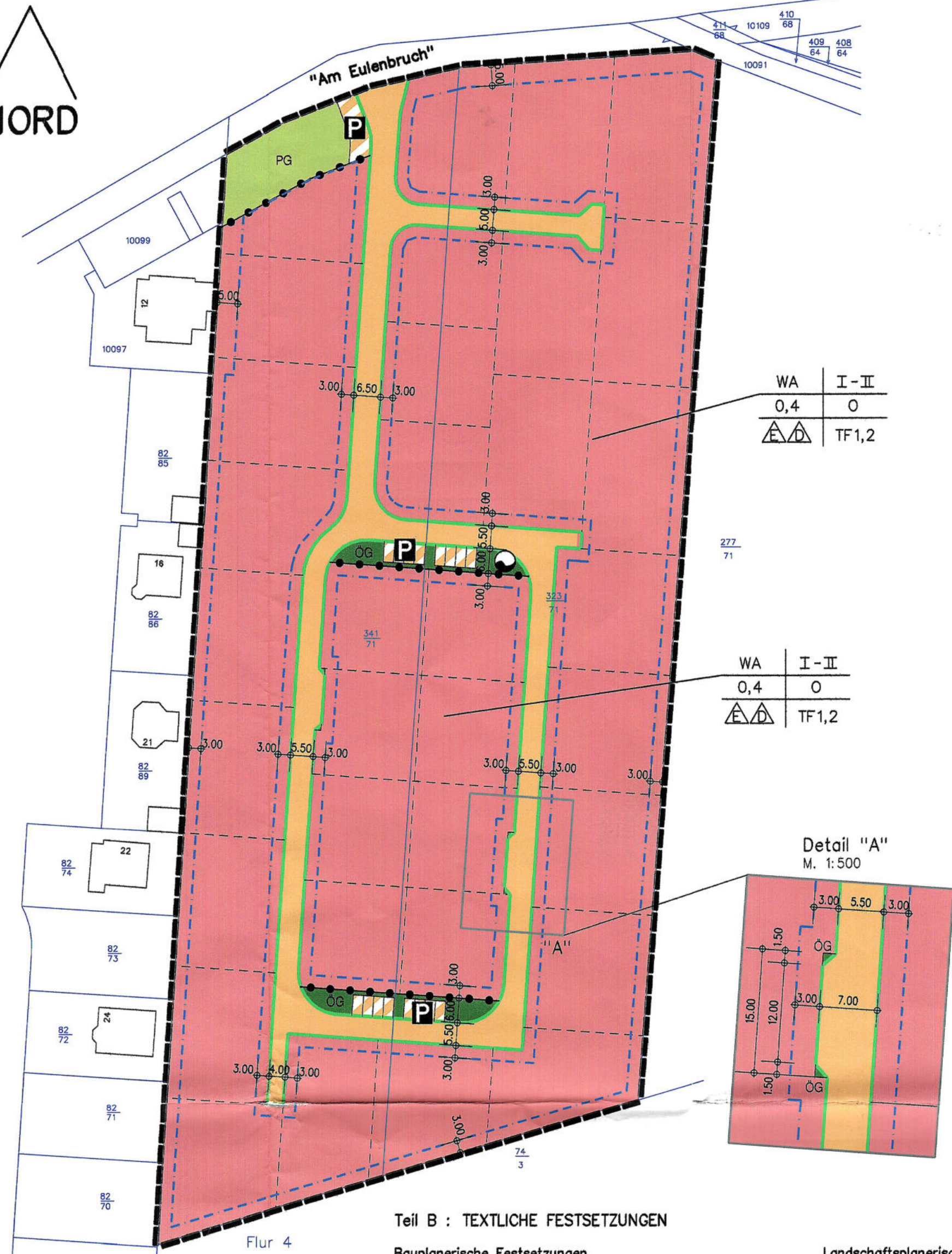


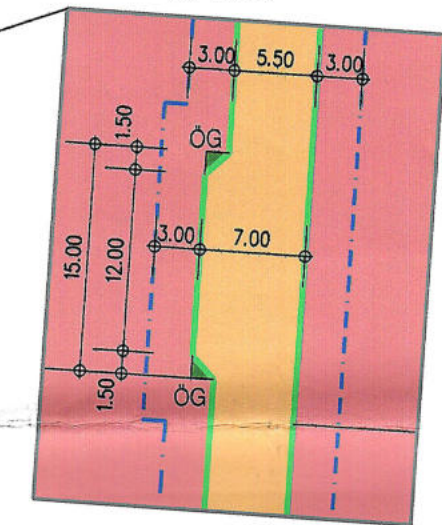
BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET AM KANAL" GEMEINDE HOHENWARTHE



WA	I-II
0,4	O
	TF 1,2

WA	I-II
0,4	O
	TF 1,2

Detail "A"
M. 1:500



Teil B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanerische Festsetzungen

TF 1 – Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein WA "Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Es werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs.6 und 9 BauNVO werden ausgeschlossen.

TF 2 – Platzierung von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen im Bereich der angrenzenden Straßenflächen nicht außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Flächen anzuordnen.

Ortliche Bauvorschrift zu gestalterischen Festsetzungen gemäß § 85 BauO LSA

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern unzulässig.
In Fortführung der vorhandenen örtlichen Situation der Grundstücke an der Straße "Am Eulenbruch" (parallel des Mittellandkanals) werden zu den Grenzen des öffentlichen Straßenraumes Umzäunungen ausgeschlossen.
Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80m möglich.

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 150, 151 WG LSA

§§ 150 u. 151 Abs.3 WG LSA – Zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in den geeigneten Fällen durch Versickerung, sind anstelle der Gemeinde verpflichtet 1. der Grundstückseigentümer, 2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
Verfügt die Gemeinde über ein genehmigtes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erfolgt die Abführung des Niederschlagswassers gemäß dieses Konzeptes

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

1.1 Allgemeines
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

1.1.1 Artenauswahl zur Neupflanzung
Die Begrünung im Geltungsbereich sowie auf den externen Flächen nach § 1a Abs.3 Satz 3 u. 4 BauGB ist mit Bäumen gemäß Artenliste des Anhangs zum Umweltbericht in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

1.1.2 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10–12cm

1.1.3 Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Pflanzraumes für die Bäume sind folgende Pflanzraumgrößen (Wurzelsystem) einzuhalten:
Bodenstandort bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 5m², Mindestbreite 2m, Mindesttiefe 1m

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich werden folgende Vorschriften für Anpflanzungen, Pflanzpflichten und Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen festgesetzt:

2.1 Öffentliche Grünflächen

2.1.1 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

2.1.1.1 Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten (siehe Anhang Umweltbericht) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

3. Versiegelungen

Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplatzflächen sind zur Aufwertung der Bodenfunktion in Oko-Pflaster herzustellen.

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Pflanzgebot 1:
Die 4 Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit je einem einheimischen großkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

Pflanzgebot 2:
Auf der Fläche am Mühlengraben erfolgt eine Bepflanzung (siehe Liste im Anhang UB) zur Kompensation von Eingriffswirkungen.

Pflanzgebot 3:
Entlang des Fußweges in Verlängerung des "Hoppeganges" wird eine Bepflanzung als ergänzende Kompensationsmaßnahme angelegt.

Pflanzgebot 4:
Nördlich der zum Sportplatz Hohenwarthe gehörenden Gaststätte wird eine Waldrandbegrünung / Waldumwandlung auf einer 1500m² großen Fläche durchgeführt (netto: 1300m²).

Die Ausführung und der zeitliche Ablauf der Pflanzgebote außerhalb des Plangebietes werden durch Festsetzungen innerhalb eines mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Pflanzgebote auf privaten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten der Artenliste.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung und des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) hat der Gemeinderat der Gemeinde Möser in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.09 den Bebauungsplan "Wohngebiet am Kanal" als Satzung beschlossen.

Möser, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 21.04.09 (Beschluss-Nr. 04/2009) nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, die verbindliche Bauleitplanung Bebauungsplan "Wohngebiet am Kanal" einzuleiten. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Hohenwarthe ortsüblich am 25.05.09 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bebauungsplan "Wohngebiet am Kanal"
Bauplanungs- und Ingenieurbüro Ritter-Schaub-Wilke GmbH, Haldensleben
Bearbeitung: Frau Losensky

Umweltbericht

Büro für Freiraumplanung Stefan Pasura
Bearbeitung: Herr Pasura

3. Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung nach § 4 Abs.1 BauGB i. V. m § 2 Abs.4 BauGB und der Anlage zu diesem Gesetz

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.10.09 über die angedachte Planung informiert und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 29.05.09 durch Offenlegung des Planungskonzeptes mit Begründung vom 15.06.09 bis 12.07.09 im Baumt der VG Biederitz-Möser.

5. Entscheidung für die Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat am 10.11.09 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Kanal" mit Begründung und Umweltbericht in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet am Kanal" sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.12.09 bis 18.01.10 entsprechend § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.11.09 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.09 beteiligt.

7. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Hohenwarthe
Gemarkung: Hohenwarthe
Flur: 4
Stand der Planungsunterlage: 05/2009

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 21.07.2009, Aktenzeichen: T34.135 09

8. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.10 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Möser am 18.05.10 beschlossen.

10. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

20.05.10

Möser, den

Bürgermeister

11. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 31.07.10 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Hohenwarthe bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Möser, den

Bürgermeister

12. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 Nr.1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

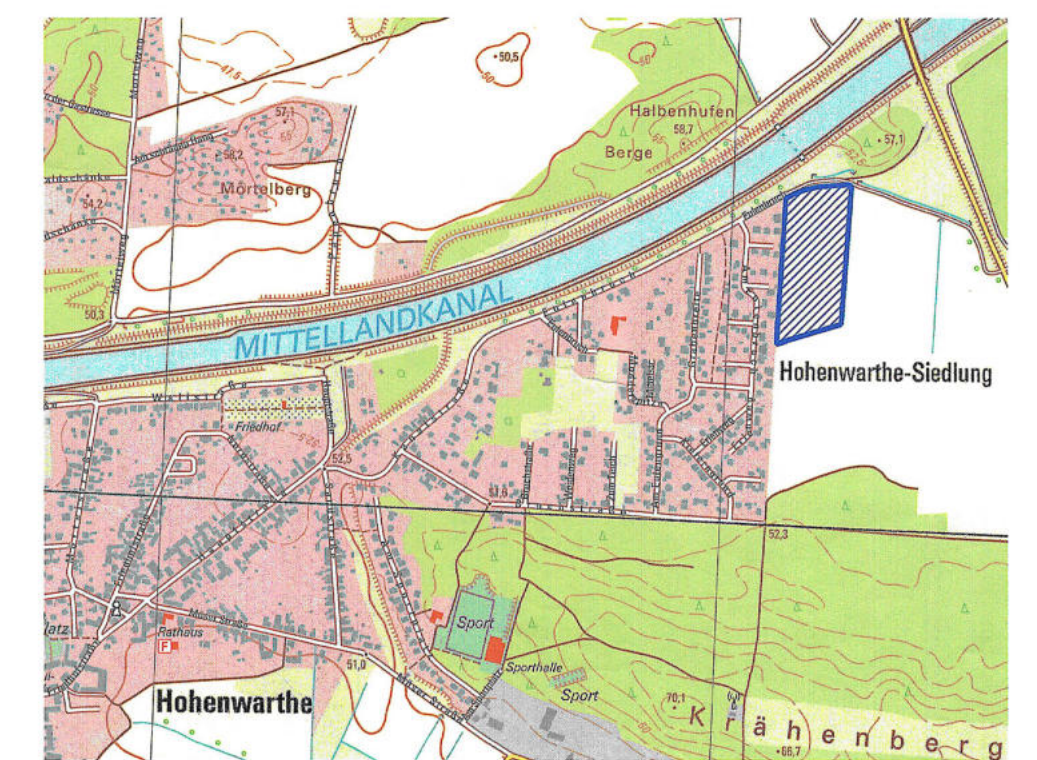
13. Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs.3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Hohenwarthe "Wohngebiet am Kanal" -Satzungsexemplar-

M. 1:1000

STAND : Mai 2010



Situationsplan

Kartengrundlage: Auszug aus der Top. Karte 1 : 10000
Blatt Nr. 3736-SW Ausgabejahr 2008

Herausgeber

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch : Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung
am : 21.07.2009 Aktenzeichen : T34.135 09

Entwurf und Planung :

Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter - Schaub - Wilke GmbH
BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

B+i

Gerikestraße 4
39340 Haldensleben

Tel.: 03904 63090
Fax: 03904 630911
e-mail: info@b-i-buero.de

- Satzungsexemplar -