BEBAUUNGSPLAN "GRABENBRUCH" GEMEINDE LOSTAU 2. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA – Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- GE(e) – eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 04 – Grundflächenzahl

I – II – Zahl der Vollgeschosse

FH: 10.00m max. Firsthöhe ab OK Straße/Gehbahn
TH: 4.80m max. Traufhöhe ab OK Straße/Gehbahn
SH: 0.60m max. Sockelhöhe ab OK Straße/Gehbahn
Bezugshöhen siehe Begründung Pkt. 6.2l

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- O offene Bauweise
- E Einzelhäuser
- D Doppelhäuser
- H Hausgruppen

Grundstücksgröße R 1200m² max.1500m²

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung :
 Wetterstation und Sinnesgarten

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : Geh- und Radweg
- P – öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abfall
 (Hausmüll, Papier, Duales System)
 Die Stellplätze der öffentlichen Wertstoffcontainer sind naturnah einzuhausen durch Pergolen oder Bepflanzungen
- Löschwasserbrunnen

Grünflächen

- Grünflächen (öffentliches Grün)
- Zweckbestimmung : Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Graben II. Ordnung)
- RRM – Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses
 Zweckbestimmung : Regenrückhaltemulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zweckbestimmung: Anlegen eines artenreichen Laub- und Nadelmischwaldes als öffentliche Waldfläche
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- anzupflanzender Strauch

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- X X X Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für deren Böden Altlastenverdacht besteht

Planzeichen ohne Normcharakter

- Poller (zur Bedienung für Müllfahrzeugfahrer)
- Abgrenzung der Zuordnung der Kompensation der angrenzenden Nutzungsarten WA/GE(e) zu gleichen Anteilen mit Zuordnungspfeilen



Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung
Wassergesetz Land Sachsen–Anhalt (WG LSA)
Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 150, 151 WG LSA

§ 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 Wohles der Allgemeinheit zu verhüten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Auf der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche werden gemäß § 4 BauNVO die Nutzungen nach Abs.2 zugelassen. Die nach Abs.3 Nr.1,2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls zugelassen. Nutzungen nach Abs.3 Nr.4 und 5 werden i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

1.1.2 Auf der nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Mischgebietsfläche (MI(e)) sind die Nutzungen nach Abs.2 Nr.1–7 zugelassen. Nutzungen nach Abs.2 Nr.8 sowie nach Abs.3 werden i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Auf der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesenen Fläche werden die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zugelassen. Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr. 1,2 u. 4 BauNVO, Nutzungen nach Nr.3 und Abs.3 werden i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Planung.

2. Platzierung von Garagen/Carports

Auf den als WA ausgewiesenen Flächen sind aus städtebaulichen Gründen Garagen und Carports nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze anzuordnen um die Dominanz der Hauptbaukörper nicht zu beeinträchtigen. Ansonsten werden Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen jedoch in Anrechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 *Private Grundstücks– und Grünflächen*
Im Bereich der MI und der WA sind die Einzelgrundstücke zu 10 % mit Sträuchern der Qualität 3 TR, H 60–100 gemäß Artenliste (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu bepflanzen. Je Grundstück ist ein Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm gemäß Artenliste (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. Nr.25a BauGB)
Auf den mit dem Gebot der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Flächen innerhalb des GE im Norden des Plangebietes und zwischen WA und MI im Südwesten des Plangebietes ist je eine 3 m breite Hecke mit Baumüberhältern anzulegen. Die Sträucher sind im Reihenabstand von 1,50 m in der Qualität 3 TR und H 60–100 gemäß Artenliste (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen. Je 10 m² Heckenpflanzung ist ein großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm gemäß Artenliste (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

3.2 *Öffentliche Grünflächen*
Auf dem Spielplatz nördlich des Grabens sind je 100 m² Spielplatzfläche zwei mittelkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm gemäß Artenliste (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.3 *Gemeinbedarfsfläche*
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind zur Schaffung des Sinnesgartens je 100 m² zwei mittelkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Arten Zitterpappel (Populus tremula), Spitzahorn (Acer pseudoplatanus) sowie Obst– bzw. Zierobstgehölze in Sorten. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.4 *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*
Fläche MF 1 (im Norden des Plangebietes, südlich des GE)
Die Fläche ist durch Anpflanzung von verschulten Gehölzen gemäß Artenliste (siehe Kap. 11 des Umweltberichtes) aufzuforsten und zu einem artenreichen Laub– und Nadelmischwald mit einem umlaufend 4 m breiten Waldmantel (Gehölzsaum) zu entwickeln. Es sind die für das Plangebiet zugelassenen Herkünfte aus anerkannten Forstbaumschulen zu verwenden. Die Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter richtet sich nach den Vorgaben und Erlassen der Landesforstverwaltung. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Fläche MF 2 (Grabenaue)
Für die Böschungsbereiche ist die Entwicklung naturnaher Uferstaudenfluren vorgesehen. Die Flächen sind initial mit einer Regelsaatgutmischung einzusäen und dauerhaft durch einmal jährliche Mahd Ende September zu erhalten. Das Mahdgut ist zu beräumen. Oberhalb der Böschungsbereiche ist Grünland einzusäen. Das Grünland ist dauerhaft zu erhalten und 2 x jährlich Mitte Juni und Ende September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Fläche MF 3 (Maßnahmefläche im Projektgebiet "Renaturierung Alte Elbe bei Lostau")
Innerhalb des Projektgebietes "Renaturierung Alte Elbe bei Lostau" sind die sonneexponierten Ufer der anzuverlegenden Ehle und ihrer Seitengräben zur Beschattung der Gewässer mit verschulten, auentypischen Gehölzen in einem 3 m breiten Pflanzstreifen gemäß Artenliste (siehe Kap. 12 des Umweltberichtes) zu bepflanzen. Zulässig sind die Baumqualität Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 12–14 und die Strauchqualität v. Str. 60/80. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Fläche MF 4 (Maßnahmefläche im Projektgebiet "Renaturierung Alte Elbe bei Lostau")
Innerhalb des Projektgebietes "Renaturierung Alte Elbe bei Lostau" ist eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche in Weichholz–Auenwald umzuwandeln. Zulässig sind Baumarten gemäß Artenliste (siehe Kap. 12 des Umweltberichtes) in der Forstqualität 2/2 aus anerkannten Forstbaumschulen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
(§ 1 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Für die Maßnahmen MF 1 bis MF 4 ist eine Fertigstellungs– und Entwicklungspflege von 3 Jahren vorgesehen.

3.5 *Verkehrsflächen*
Innerhalb des Straßenbegleitgrünes der Planstraße A sind 31 Laubbäume der Art Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett") im Abstand von 10 m als Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16–18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist Rasen herzustellen, der als Zierrasen dauerhaft zu pflegen ist.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb des Straßenbegleitgrünes der Planstraße B sind 18 Laubbäume der Art Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") im Abstand von 10 m als Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist Rasen herzustellen, der als Zierrasen dauerhaft zu pflegen ist. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb des Straßenbegleitgrünes der Planstraße F ist 1 Laubbaum der Art Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica") als Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14–16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist Rasen herzustellen, der als Zierrasen dauerhaft zu pflegen ist. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Bei allen im Straßenraum anzupflanzenden Bäumen haben die Baumscheiben eine Mindestgröße von 5 m². (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Das Straßenbegleitgrün kann für die erforderlichen Grundstückszufahrten in einer Breite von max 4.00m je Grundstück unterbrochen werden.

3.6 *Entwässerung*
Die Befestigung der privaten Stellplätze und der Grundstückszufahrten ist mit wasserdurchlässigem, befahrbarem Material mit einem Abflusswert von 0,8 auszuführen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Der öffentliche Fuß– und Radweg entlang des Grabens ist mit wasserdurchlässigem, befahrbarem Material mit einem Abflusswert von 0,8 zu befestigen. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

3. Änderung

Der Gemeinderat Möser hat am
die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Grabenbruch" beschlossen.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung
am
im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land in Kraft getreten.

Möser,

Bürgermeister

Straßenprofil I – Planstraße A , B

Straßenprofil II – Planstraße C , D , E , F , G

Straßenprofil III – Gehweg mit Grünstreifen

Profil IV Rad– und Gehweg

Ergänzung im Pkt. 3.5.

4. Örtliche Bauvorschrift (nur für WA–Gebiet)
Gemäß § 85 BauO LSA wurde eine örtliche Bauvorschrift zu gestalterischen Festsetzungen erlassen.

4.1 *Dachneigung*
Die Dachneigung der im Allgemeinen Wohngebiet einzuordnenden Hauptgebäude wird mit 22–45Grad festgelegt.

4.2 *Fassadengestaltung*
Bei den Oberflächen der Gebäudefassaden werden folgende Baustoffe ausgeschlossen : Keramische Fliesen, plattenartige Kunststoffverkleidungen, metallische Verkleidungen sowie andere glänzende Materialien oder Materialmachbildungen.

4.3 *Einfriedungen*
Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum soll max. 0,80m betragen. Bei den Materialien sind Maschendraht und Doppelstabmattenzäune ebenfalls zur straßenzugewandten Seite nicht zu verwenden.

5. Niederschlagswasserableitung

In Anwendung des Wassergesetzes Land Sachsen– Anhalt (WG LSA) wird festgesetzt, dass die Grundstückseigentümer selbst zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet sind.
Innerhalb des B–Plangebietes ist bei geeigneten Bodenverhältnissen eine Versickerung vorzunehmen bzw. eine Nutzung als Brauchwasser.
Ist diese Voraussetzung durch die Beschaffenheit des Bodens nicht gegeben, muss der Nachweis des Verbleibs erbracht werden(z.B. Anordnung von Zisternen, DIN– gerechte Sickerwasserschächte oder Brauchwasseranlagen), oder das Niederschlagswasser muss in den öffentlichen Regenwasserkanal des Straßenraumes eingeleitet werden.

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 zuletzt geänderten Fassung und des § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen–Anhalt (GO LSA) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Lostau vom 11.08.2009 die folgende Satzung über die 2.Änderung Bebauungsplan "Grabenbruch", Lostau gemäß § 10 BauGB erlassen.

Lostau, den — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Lostau hat in seiner Sitzung am 04.12.2007 (Beschluss–Nr. 045/2007) nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, für den Bebauungsplan "Grabenbruch" die 2.Änderung einzuleiten. Der Beschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Lostau, dem Amtsblatt des LK Jerichower–Land ortsüblich am 21.12.2007 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Bauplanungs– und Ingenieurbüro Ritter–Schaub–Wilke GmbH, Haldensleben
Gerlkestraße 4
39340 Haldensleben
Tel.: 03904 63090 / Fax.: 03904 630911 / e–mail: info@b–i–buero.de

3. Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und der Anlage zu diesem Gesetz
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Rahmen der Durchführung eines Scopings durch schriftliche Beteiligung am 09.03.2009 über die angesochte Planung informiert und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung vom 09.03.2007 bis 09.04.2007 durchgeführt.

5. Entscheidung für die Auslegung
Der Gemeinderat Lostau hat am 05.05.2009 den Entwurf 2.Änderung Bebauungsplan "Grabenbruch" mit Begründung und Sachstandsbericht der Umweltbelange in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Sachstandsbericht der Umweltbelange haben in der Zeit vom 08.06.2009 bis 13.07.2009 entsprechend § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.05.2009 im Amtsblatt des LK Jerichower–Land ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.06.2009 beteiligt.

7. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im 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: Lostau / Gemarkung: Lostau / Flur: 2
Flurstücke:
Stand der Planungsunterlage: April 2004
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt am: 02.04.2009 , Aktenzeichen: 14602009

8. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
Der Gemeinderat Lostau hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.08.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Satzungsbeschluss
Die 2.Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und Sachstandsbericht der Umweltbelange wurde am 11.08.2009 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat Lostau als Satzung beschlossen.

10. Ausfertigung
Die 2.Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

12.08.2009
Lostau, den — Bürgermeister

11. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 30.09.2009 im Amtsblatt des LK Jerichower–Land öffentlich bekannt gegeben worden. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

05.05.2010
Lostau, den — Bürgermeister

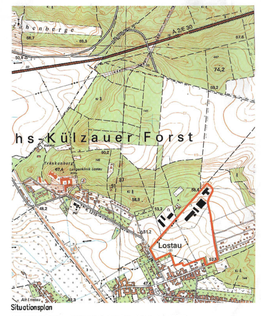
12. Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 Nr.1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

13. Mängel der Abwägung
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs.3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lostau, den — Bürgermeister

GEMEINDE LOSTAU
BEBAUUNGSPLAN "GRABENBRUCH"
- 2. ÄNDERUNG -

M. 1:1000 Stand : August 2009



Situationsplan

Kartengrundlage: Auszug aus der Top. Karte 1 : 10000
Blatt Nr. N–32–144–A–d–2 Ausgabejahr 2000
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Vervielfältigung erteilt durch : Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 02.04.2009 , Aktenzeichen: 14601909

Entwurf und Planung :

Bauplanungs– und Ingenieurbüro Ritter – Schaub – Wilke GmbH
BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG
B+i
Gerlkestraße 4
39340 Haldensleben
Tel.: 03904 63090
Fax.: 03904 630911
e–mail: info@b–i–buero.de

- Satzungsexemplar -