



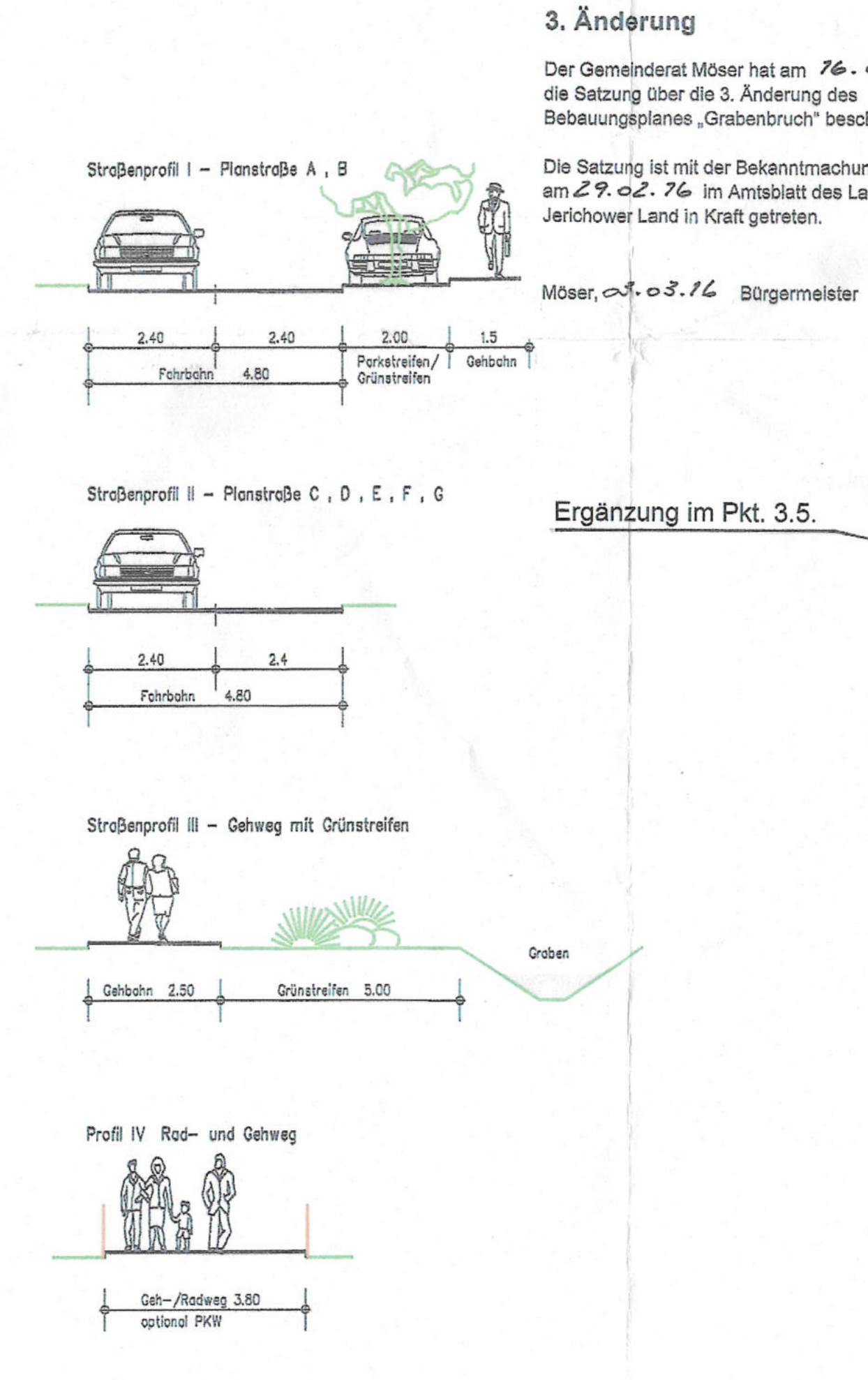
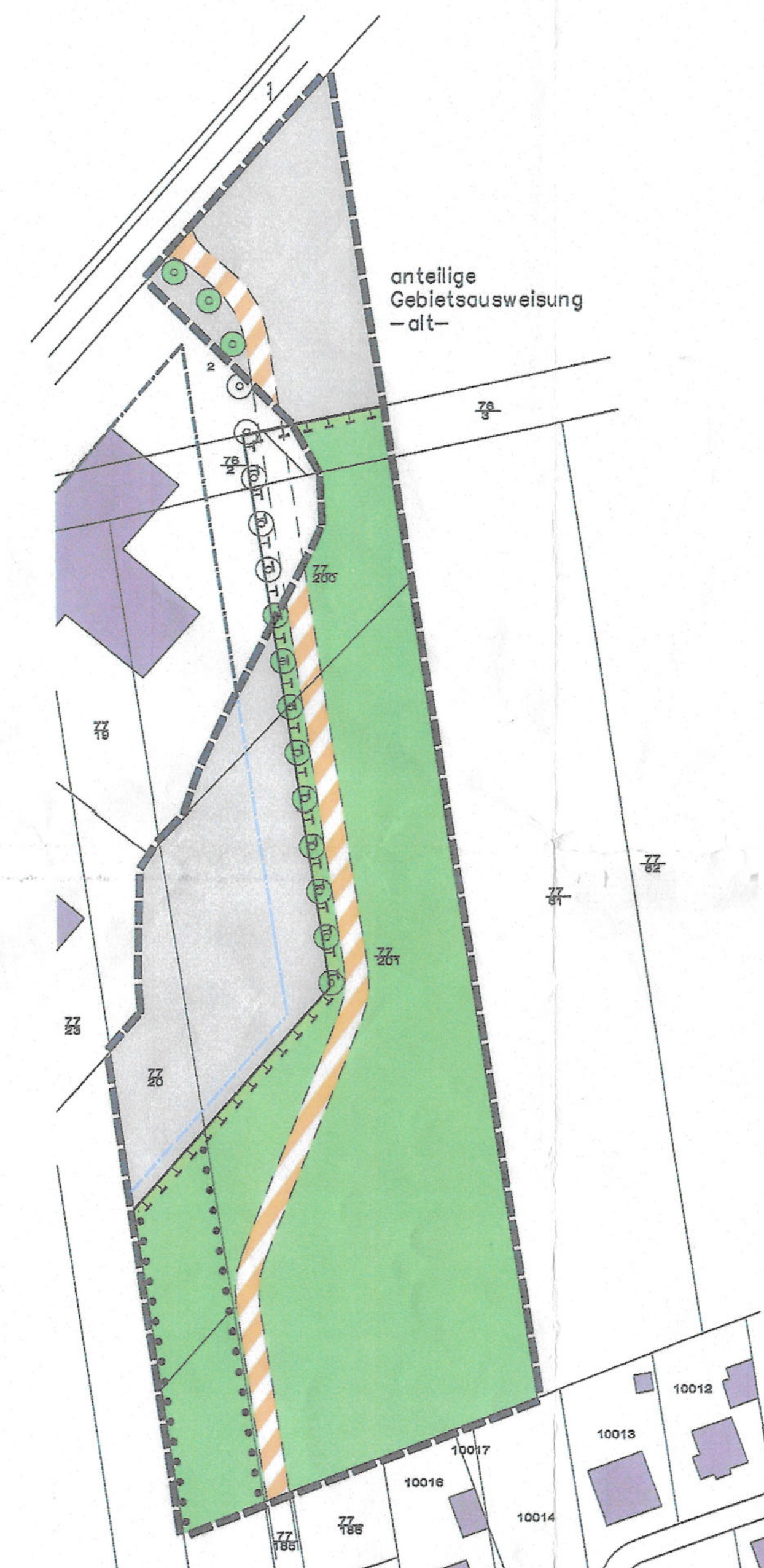
BEBAUUNGSPLAN "GRABENBRUCH" GEMEINDE LOSTAU 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE (a) eingegrenztes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- z.B. 04 Grundfläche
- 1 - II Zahl der Vollgeschosse
- Fl: 1000m² max. Freizeithöhe ab OK Straße/Gehbahn
TH: 4,80m max. Traufhöhe ab OK Straße/Gehbahn
SH: 0,60m max. Bodenhöhe ab OK Straße/Gehbahn
Baugruppen siehe Begründung Pkt. 3.2
- Bauweisen, Baufolgen, Baugruppen
- O offene Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - D Doppelhäuser
 - H Hausgruppen
- Grundstücksgröße #1200m² max. 1500m²
- Einfriedungen 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
- Verkehrsmittel
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Öffentliche Parkfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abfall (Hausmüll, Papier, Düstelsystem)
 - Die Stellplätze der öffentlichen Wertstoff-container sind nicht nur einzuweisen durch Pflanzungen oder Bepflanzungen
 - Löscherbrunnen
- Grundflächen
- Grünflächen (öffentliches Grün)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen (Graben II. Ordnung)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - 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: Anlagen eines ortsnahen Laub- und Nadelmischwaldes als öffentliche Waldfläche
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
 - anpflanzender Streich

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes
 - X X X X Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für deren Boden Abstoßverbot besteht
 - Planzeichen ohne Normbedeutung
 - Pfeil (zur Bedeutung für Maßstabangaben)
 - Abgrenzung der Zuordnung der Nutzungsarten WA/GE(a) zu gleichen Anteilen mit Zuordnungsflächen
 - Grenze des Änderungsbereiches



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Bauplanerische Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Auf der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Fläche werden gemäß § 4 BauVO die Nutzungen nach Abs. 2 zugelassen. Die nach Abs. 3 Nr. 1.2 und 3.3 ausgewiesenen Flächen werden ebenfalls zugelassen. Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 4 und 5 werden i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des B-Plans.
 - 1.1.2 Auf der nach § 6 BauVO ausgewiesenen Mischgebietfläche (MI) 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. 3 und Abs. 6 Nr. 1 BauVO ausgeschlossen.
 - 1.1.3 Auf der als eingegrenztes Gewerbegebiet (GE(a)) ausgewiesenen Fläche werden die nachfolgend aufgeführten Nutzungen zugelassen. Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1.2 u. 1.3 BauVO, Nutzungen nach Nr. 3 und Abs. 3 werden i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauVO nicht Bestandteil dieses Plans.
 - Planierung von Gärten/Corpora
 - 1.2.1 Auf der als WA ausgewiesenen Fläche sind städtebauliche Gärten, Gärten und Corpora nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze anzulegen. Die Gärten der Hauptbaugruppe sind zu bepflanzen. Ansonsten werden Gärten und Corpora auch auf den nicht überbauten Flächen zugelassen jedoch in Anrechnung der zulässigen Grundfläche.
- 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 TL, H 60-100 gemäß Art. 14 Abs. 1 (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu bepflanzen. Je Grundstück ist ein Laubbäum der Qualität 3 TL, H 60-100 gemäß Art. 14 Abs. 1 (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)
 - 3.2 Öffentliche Grünflächen Auf dem Spielplatz sind die Einzelgrundstücke zu 10 % mit Sträuchern der Qualität 3 TL, H 60-100 gemäß Art. 14 Abs. 1 (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)
 - 3.3 Gemeindeflächen Im Bereich der Gemeindeflächen sind zur Schaffung des Sinnesgartens je 100 m² zwei mittelgroße Laubbäume der Qualität 3 TL, H 60-100 gemäß Art. 14 Abs. 1 (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)
 - 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche Nr. 1 (im Norden des Plangebietes, südlich des GE) Die Fläche ist durch Anpflanzung von verschiedenen Gehölzen gemäß Art. 14 Abs. 1 (siehe Kap. 10 des Umweltberichtes) aufzubereiten und zu einem ortsnahen Laub- und Nadelmischwald mit einem Umfang von 4 m breiten Waldstreifen (Gehölzraum) zu entwickeln. Es sind die für das Plangebiet zugelassenen heimischen Laubbäume und Nadelbäume zu verwenden. Die Anzahl der Pflanzen pro Quadratmeter richtet sich nach den Vorgaben und Erläuterungen der Landschaftsverordnung. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)

3. Änderung Der Gemeinderat Mösers hat am 16.02.16 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Grabenbruch“ beschlossen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am 29.02.16 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land in Kraft getreten. Mösers, 29.02.16 Bürgermeister
- Ergänzung im Pkt. 3.5.

Straßenprofil I - Planstraße A, B

24,0 2,4 2,0 1,5

24,0 2,4 2,0 1,5

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

24,0 2,4 2,0 1,5

Straßenprofil III - Gehweg mit Grünstreifen

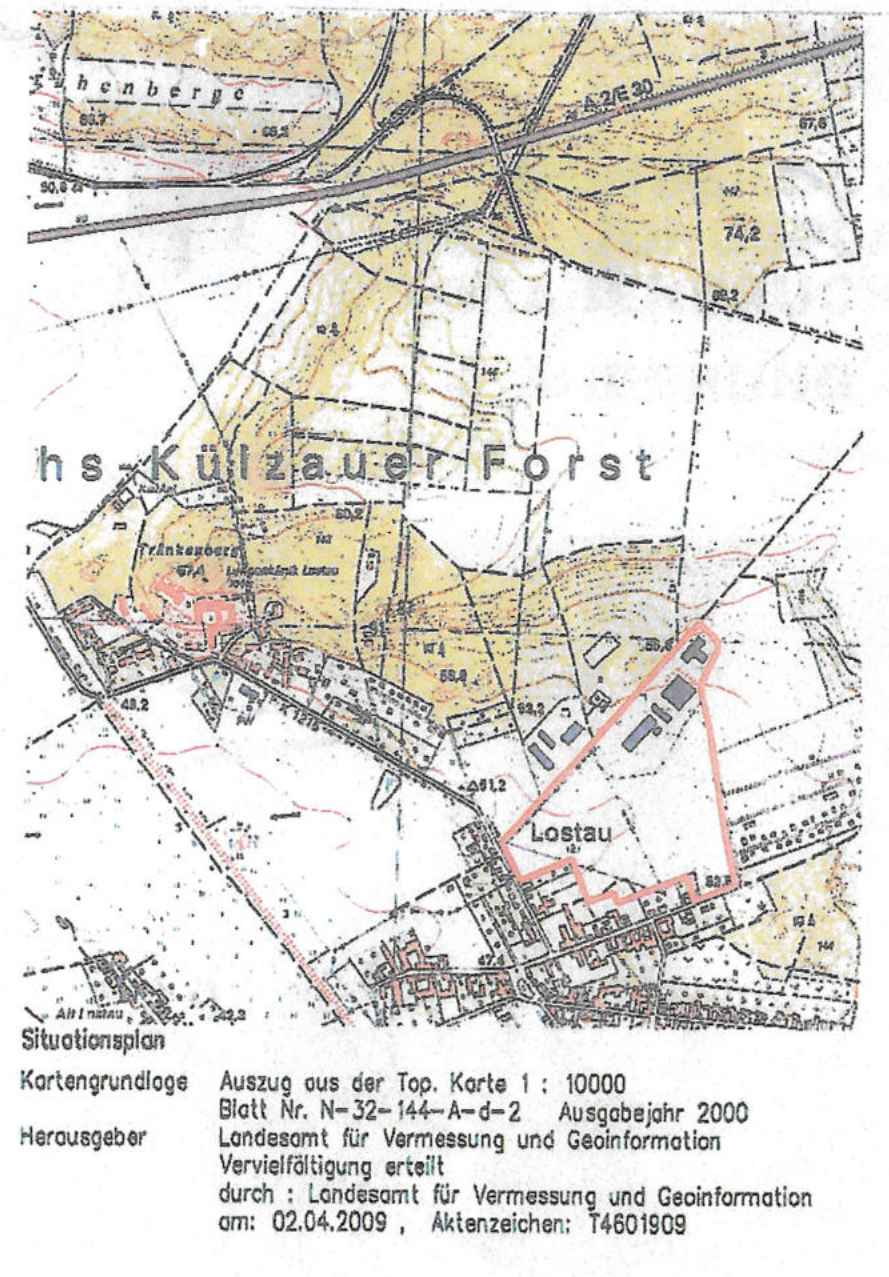
2,4 2,4 2,0 1,5

Profil IV Rod- und Gehweg

2,4 2,4 2,0 1,5
4. Ortliche Bauvorschrift (nur für WA-Gebiet) Gemäß § 85 BauVO LSA wurde eine Ortliche Bauvorschrift zu gestalterischen Festsetzungen erlassen.
- 4.1 Zeichnung Die Zeichnung der im Allgemeinen Wohngebiet einzuordenenden Hauptgebäude wird mit 22-43ord festgelegt.
- 4.2 Fassadenanfertigung Bei den Fassaden der Gebäudefassaden werden folgende Baustoffe zugelassen: Keramische Fliesen, plattenartige Kunststeinverkleidungen, metallische Verkleidungen sowie andere glänzende Materialien oder Materialanordnungen.
- 4.3 Erhöhungen Die Höhe der Erhöhungen zum öffentlichen Straßenraum soll max. 0,50m betragen. Bei den Materialien sind Hauswände und Doppelsteinschichten ebenfalls zur Straßenzugewandten Seite nicht zu verwenden.
5. Niederschlagswasserabfuhr In Anwendung des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) wird festgesetzt, dass die Grundstücksanlagen selbst zur Niederschlagswasserabfuhr verpflichtet sind. Innerhalb des B-Plangebietes ist bei geeigneten Bodenverhältnissen eine Versickerung vorzunehmen bzw. eine Nutzung des Brauchwassers. Ist diese Voraussetzung durch die Beschaffenheit des Bodens nicht gegeben, muss der Nachweis des Verfalls erbracht werden (z.B. Anordnung von Zisternen, DIN-gerechte Stützrohrschächte oder Brauchwasserleitungen), oder das Niederschlagswasser muss in den öffentlichen Regenwasserkanal des Straßennetzes eingeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

4. Änderung (gem. § 13 BauG)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Mösers hat am 15.12.15 die Durchführung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grabenbruch“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Beschluss ist am 23.12.15 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land öffentlich bekannt gemacht worden. Mösers, Datum 15.12.2016 Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 2 BauG) Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.16 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauG) Der Änderungsentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 14.1.16 bis 15.2.16 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer wurden am 23.12.15 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land bekannt gemacht. Mösers, Datum 15.12.2016 Bürgermeister
- Satzungsbeschluss (gem. § 10 BauG) Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat Mösers am 12.1.16 behandelt und geprüft. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Mösers am 12.1.16 als Satzung beschlossen. Mösers, Datum 15.12.2016 Bürgermeister
- Ausfertigung Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grabenbruch“ wird hiermit ausfertigt. Mösers, Datum 15.12.2016 Bürgermeister
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (gem. § 10 BauG) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Grabenbruch“ wurde am 29.02.16 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. Mösers, Datum 29.02.2016 Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Mösers, Datum 29.02.2016 Bürgermeister
- Mängel der Abwägung Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Mösers, Datum 29.02.2016 Bürgermeister



Entwurf und Planung: Bauplanungs- und Ingenieurbüro B+i

Gemeinde Mösers

Ortschaft Lostau

BEBAUUNGSPLAN „GRABENBRUCH“

4. Änderung

- Planfassung -