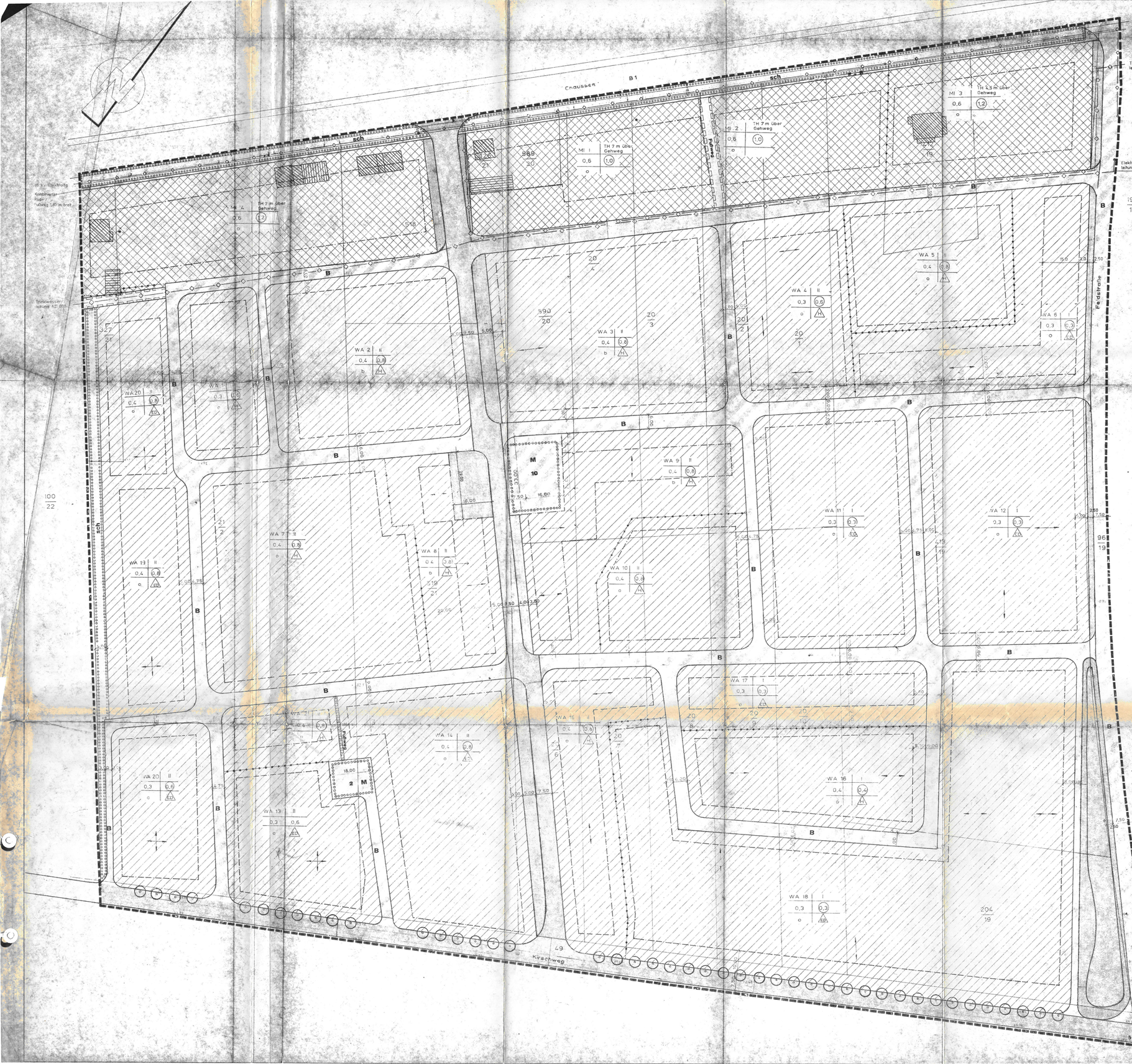


Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Nach § 9 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3), 2. Nr. (5) wird festgesetzt, daß in allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Mischgebiete
Auf der Grundlage von § 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebietsflächen MI 1 bis 4 nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 5, 6, 7 BauNVO benannten Nutzungen zulässig sind sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das im Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ) dürfen bei Grundstücken unter 300 m² um maximal 20 % überschritten werden, wenn ein Hausprojekt in einer Hausgruppe die Erhöhung erfordert, die gesamte Gruppe aber den festgesetzten Rahmen enthält.
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche werden die Flächen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nach § 21 a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

3. Bauweise

Für die Baufläche WA 2, 3, 8, 9 wird nach § 22 Abs. 4 eine "besondere Bauweise" festgesetzt. In diesen Bauflächen sind Hausgruppen, Ketten- und Zeilenbauweisen mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.

Für die im Satz 1 nicht bezeichneten WA-Bauflächen und die Mi-Bauflächen wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die "offenen Bauweise" festgesetzt.

4. Nebenanlagen Stellplätze, Garagen,

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze und Garagen sind in den Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur anliegenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten.
In dem Mischgebieten können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie breitflächig gepflastert werden und die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen eingehalten werden. Garagen in den Mischgebieten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Fuß- und Radwege oder in straßenbegleitende Grünflächen werden in Straßenbauplänen verbindlich festgelegt.
Die Zufahrten zu den Grundstücken sind in Abhängigkeit von der Bebauung festzulegen. Pro Grundstück und angrenzender Erschließungsstraße darf nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden. In den Mischgebieten ist je Grundstück eine Zufahrt und eine Abfahrt von jeweils maximal 5,0 m Breite zulässig.
Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr der Anlieger oder Besucher sind ausschließlich auf den Grundstücken und dem Bedarf angepaßt (bei reiner Wohnbebauung max. 2 Garagen bzw. Einstellplätze je Wohnung) zur Verfügung zu stellen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der südwestlichen Grenzlinie des Plangebietes zum benachbarten Gewerbegebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Eine zweite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als straßenbegleitendes Grün entlang der B 1 festgesetzt worden. Beide Flächen sind wie folgt zu bepflanzen.
Parallel zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 3 Reihen standortgerechter Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei in der mittleren Reihe Bäume in einem Abstand von max. 10 m, in den beiden äußeren Reihen Sträucher in einem Abstand von max. 2,5 m zu setzen sind.
Innerhalb der Fläche an der B 1 können bereits vorhandene Grundstückszufahrten und vorhandene oder neue Zuwege für die an der B 1 liegenden Gebäude eingeordnet werden. Innerhalb der Sichtfelder von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten ist die Höhe der Strauchpflanzung auf 80 cm zu beschränken.
Durch Planzeichen wird die Anpflanzung von Bäumen auf Verkehrsflächen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist: Die straßenbegleitenden Bauflächen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben und sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18 916)

Auf Parkflächen für PKW ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaum mittlerer Höhe zu pflanzen. Seine Pflanzscheibe muß mindestens 2 m Durchmesser besitzen. Jeder Baum ist auf die Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind 80 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen abzüglich der Flächen für Zuwege als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (ein Baum = 20 m², ein Strauch = 5 m²).
In den Mischgebieten sind pro 200 m² tatsächlich nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Ist es notwendig, nicht überbaute Grundstücksfläche zur Lagerung von den Naturhaushalt nicht belastenden Gütern oder zur gewerblichen Nutzung zu befestigen, muß pro 50 m² befestigte Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Grünordnerische Festsetzungen sind spätestens in der auf die Beendigung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Zeitraum 1. Oktober bis 30. April) zu realisieren, nachhaltig zu pflegen und zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 BO

Dachformen und Dachneigungen:
Für die Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche müssen eine Neigung von mindestens 40 % haben.
Es sind nur Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig. Dachaufbauten (Gauben u.ä.) dürfen maximal 50% der gesamten Traufhöhe einer Gebäudeseite einnehmen. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von 2,0 m eingehalten werden.

Gestaltung der Baukörper:
Der sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder in solchem Material auszuführen, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht. Auszuschließen sind Blech-, Plast- oder Asbestwerkstoffe sowie Verkleidungen aus bitumierten Pappen.

Einfriedungen:
Grundstückseinfriedungen sollen aus Holz oder holzähnlichem Material ausgeführt werden und dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Oberkante Bürgersteig nicht überschreiten. Massive Sockel dürfen nicht höher als 30 cm sein.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenanpflanzungen gestattet. Mauern und andere als die genannten Einfriedungen sind unzulässig.

Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1,3) BauGB

Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken für einzelstehende Eigenheime wird mit 420 m² festgesetzt. Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken für Doppelhäuser wird mit 300 m² festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der nachführenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt

Die Gemeindevertreterversammlung von Möser hat in ihrer Sitzung am 12.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/1 Wohnanlage Riebebergsbreite beschlossen. Öffentlich bekannt gemacht am 18.08.1992.

Möser, den 11.02.1993 Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.02.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Möser, den 11.02.1993 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 18.02.1993 bis zum 26.03.1993 gem. § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.02.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Möser, den 11.02.1993 Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und vorgebrachten Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 06.05.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Möser, den 15.11.1993 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums Magdeburg

genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen

Magdeburg, den Im Auftrage

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 25.2.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Möser, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

S A L E G - Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Planzeichen nach PlanzV 90

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,4 — Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 und 20 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 und 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- TH 6m — Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Bezugspunkt § 18 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o — offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- b — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Baulinie § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2)
- H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- B — verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg
- M — Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch, mit Bezeichnung der Leitungsart

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulden für Regenrückhaltung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs 6 BauGB).

- Wasserfläche für die Regenrückhaltung

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5 — Flächen zum Anpflanzen einer festgesetzten Mindestzahl hochstämmiger Laubbäume, z. B. 5 Stück
- sch — Schutzpflanzung - Anzupflanzen sind dichtwachsende Büsche und mittelgroße Laubbäume
- Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Verbindliche Festsetzung der Firstrichtung

Beispiel zur Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA 1	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	Geschoßflächenzahl
Bauweise	a1	Festsetzung der Hausform

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan M 1 : 500
Mitteldeutsches Vermessungs GmbH Magdeburg, bemessen September 1992
Die Flurstücksgrenzen wurden dem Liegenschaftskataster M 1 : 2000 entnommen und dienen nur Übersichtszwecken.

Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen
Magdeburg, den 24.01.94
Im Auftrage

Der Bebauungsplan „Riebebergsbreite" wird hiermit ausgefertigt.

Möser, 20.04.2011 Bürgermeister Köppen

Die Bekanntmachung erfolgte am 29.11.11 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land.

Möser, 02.05.2011 Bürgermeister Köppen

Gemeinde Möser

Landkreis Burg **M 1:500**

Bebauungsplan Nr. W/1

Wohnanlage Riebebergsbreite

mit örtlichen Bauvorschriften

24. Jan. 94

06. 05. 1993 SALEG

Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
O-3014 Magdeburg, Leiterufer 12, Tel. 2840, Fax 42845