

Anmerkung: Die nachstehende Begründung wird ständig entsprechend des Erkenntnisstandes aus Abstimmungen und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange aktualisiert.
Stand 26. 07. 1994

1. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gebrüder Richter möchten im Außenbereich von Möser auf ihrem Grundstück nahe der Gemarkungsgrenze zu Körbelitz, Flurstück Nr. 44/12, ein Wohn- und Geschäftshaus als Teilnutzung des gesamten Flurstückes errichten. Vor Einreichung des Bauantrags ist der Nachweis der Erschließung mittels Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig, diese Leistung wurde bei M.A.I. GmbH, Planungsbüro Anhaltstraße, in Auftrag gegeben. Das Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 1300 m² ist als Erweiterung des Gewerbegebietes "Brunnenbreite" zu betrachten. Das Vorhaben funktioniert in Abhängigkeit von der Realisierung der Erschließungsmaßnahme des angrenzenden Gewerbegebietes.

2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brunnenbreite" wurde vom Regierungspräsidium am 17. 03. 1994 genehmigt, mit der ortsüblichen Bekanntgabe dieser Genehmigung ist der Bebauungsplan dann rechtskräftig.

Die Planfläche dieses Kleingewerbegebietes wird am Bebauungsplan "Brunnenbreite" orientiert. Die Nutzung ist identisch mit der im am 17. 09. 1991 bestätigten Flächennutzungsplan ausgewiesenen: Gewerbegebiet zur Ansiedlung von Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben, möglichst aus dem Territorium. Die Gemeindevertreter haben am 29. 03. 1994 den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

3. Geltungs- bzw. Planbereich

Das Plangebiet schließt südlich an das Gewerbegebiet "Brunnenbreite" an. Es ist ein Teil des Flurstückes 44/12 und zwar der nordwestliche. Das Flurstück 44/12 grenzt an die Gemarkung Körbelitz und hat westlich als natürliche Grenze den Kirschweg.

Die Bearbeitungsgrenze ist lt. Planzeichenverordnung im Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert.

Die Vermessung wurde vom Büro des öffentlich bestellten Vermessers, Herrn Anskat, Magdeburg, durchgeführt.

Das Gebiet kann, je nach Entwicklung der Firma auf dem Flurstück als Gewerbegebiet erweitert werden, Wohnungsbau ist nicht zulässig.

Über die 100 %-ige Übernahme der Kosten für die Erschließung und den Hochbauteil schließen die Gebrüder Richter und die Gemeinde Möser einen Durchführungsvertrag ab.

Der Vorhabenträger bringt auch die entsprechende Vertragserfüllungsbürgschaft bei.

4. Planungsabsichten

Die Gebrüder Richter betreiben langjährig eine Firma mit Straßen-, Wege- und Freiflächenbau. Ihr künftiger Betriebssitz, nachgewiesen mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus, soll auf dem Gewerbegebiet Möser auf dem eigenen Flurstück 44/12 angesiedelt werden. Es ist vorerst eine Flächeninanspruchnahme von rd. 1300 m² notwendig, wofür auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelegt ist.

Außer Fahr-, Geh-, Park- und Pflanzbereichen ist eine Freilagerfläche mit ca. 300 m² für Materiallager und als Einschlagfläche für Pflanzen aller Arten ausgewiesen.

Die Planung dient der Herstellung des Baurechts, die Planung des Wohn- und Geschäftshauses beider Betriebsinhaber erfolgt ebenfalls bei M.A.I. GmbH Magdeburg parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan, so daß die Baugenehmigung während des Genehmigungsverfahrens zu diesem Plan eingereicht werden konnte.

5. Maße der baulichen Nutzung

Die Angaben gemäß § 17 (1) und § 21 (1) BauNVO sind auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert wie folgt:

Grundflächenzahl GRZ 0,8

Die Grundflächenzahl wird entsprechend BauNVO in Maximum festgelegt wegen evtl. zu erwartender Vergrößerung von Lagerflächen.

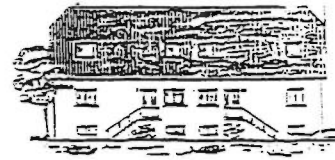
Geschoßflächenzahl GFZ 0,2

Die Geschoßflächenzahl ist geringer als die durch das Wohn- und Geschäftshaus eingenommene bebaute Fläche (240 : rd. 204 m²). Das ausbaubare Dachgeschoß ergibt GRZ von rd. 0,16 und wird infolgedessen mit 0,2 festgeschrieben.

Geschossigkeit I
Steildach als Krüppelwalmdach
ausbaubares Dachgeschoß

Der Grenzabstand des Gebäudes zur Flurstücksgrenze bzw. Bearbeitungsgrenze wurde mit 5 m festgelegt.

Gemäß § 6 (5) BauO betragen die Abstandsflächen bei Gewerbegebieten 0,25 H, jedoch mind. 3 m, bei Berücksichtigung von Absatz 8 und 9, dies ist bei evtl. späterer angrenzender Bebauung zu berücksichtigen.



6. Gestalterische Festsetzungen

Das Wohn-/Geschäftshaus ist teilunterkellert, hat ein Vollgeschoß und ein ausbaubares Dachgeschoß (Krüppelwalmdach). Infolge Nutzung des Kellers als Büro ist zum Erreichen der erhöhten Erdgeschoßzone eine Außentreppe mit 6-7 Stufen notwendig. Das Gebäude wurde optimal entsprechend projektgerechter Himmelsrichtung eingeordnet.

Die Dachdeckung ist mit der Klinkerfarbe der verblendeten Fassade abzustimmen, es sind naturhafte Farbtöne zu wählen.
Die Nachneigung beträgt 37°. Das Doppelhaus ist wie ein Gebäude zu behandeln.

Einstellplätze für Eigennutzung und Kunden sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Einfriedungen z.B. aus Maschendraht sind nur zulässig, wenn beidseitig eine Abpflanzung erfolgt.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind in Farbe, Gestaltung und Struktur der angrenzenden Dachdeckung anzupassen.

7. Müllbeseitigung

Sie erfolgt zentrale über den Landkreis gem. Satzung zur Abfallentsorgung.

8. Erschließung

Das Flurstück, das mit dem Wohn-/Geschäftshaus bebaut werden soll, ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und lediglich durch den Kirschweg teilerschlossen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt künftig über diejenige des Gewerbegebietes "Brunnenbreite".

Die gesamte Erschließung ist von den Vorhabenträgern zu finanzieren auf der Basis des mit der Gemeinde abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Die Erschließungsstraße Kirschweg aus dem Gewerbegebiet ist zu verlängern bis zur Einfahrt auf das Grundstück der Gebr. Richter. Damit ist der Anschluß an die B1 gegeben.

Elektro-, Telefon- und Schmutzwasser und Gasanschluß sind organisatorisch und zeitlich mit dem Gewerbegebiet abzustimmen.

Es ist anzumerken, daß die Baumaßnahme der Gebr. Richter höchstwahrscheinlich zeitlich vor der Erschließung der "Brunnenbreite" liegt, dann ist zumindest eine abflußlose Sammelgrube im Bereich des Kirschweges zu schaffen zur Aufnahme der Abwässer aus dem Wohn- und Geschäftshaus.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Dachbereich ist in geeigneter Form vor Ort zu versickern.

Die Wege werden wasserdurchlässig gebaut, Oberflächenwasser, das über eine Kanalisation abzuführen ist, fällt nicht an.

Gemäß Zuarbeit der MAWAG v. 24. 05. 1994 kann die Ver- und Entsorgung über den Kirschweg erfolgen im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes "Brunnenbreite".

9. Grünordnerische Festlegungen

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

Der Vorhabenträger betreibt eine Firma Straßen-, Wege- und Freiflächenbau, ist als prädestiniert, eine optimale Begrünung seines Betriebssitzes unter Beweis zu stellen.

Die Begrünung soll möglichst üppig sein. Pro 100 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

Zur Anpflanzung kommen nur Bäume, Sträucher und Stauden, die der natürlichen örtlichen Vegetation entsprechen. Dabei ist Rücksicht auf die Pflanzarten zu nehmen, die für das Gewerbegebiet "Brunnenbreite" festgesetzt wurden.

Zur Auswahl für die Gestaltung stehen:

Baumarten:	Alnus glutinosa	Roterle
	Hippocastanum	Roßkastanie
	Acer plantanoides	Spitzahorn
	Betula Verrucosa	Sandbirke
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Straucharten:	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Salix purpurea	Korbweide
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Crataegus coccinea	Scharlachdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	Schlehe

Die Begrünung ist innerhalb 1-2 Pflanzperioden nach Inbetriebnahme des Wohn- und Geschäftshauses nachzuweisen. Die Eigentümer sind zu Ersatzpflanzungen verpflichtet.

Die Einfriedung des Geländes kann mit einem Maschendrahtzaun erfolgen, wenn eine beidseitige Bepflanzung garantiert ist.

Einstellplätze und Fahrspuren auf dem Grundstück sind mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke zu befestigen.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche	1300 m ²
davon Gebäude und Treppen	260,0 m ²
Wege und Einstellplätze	165,0 m ²
Freilagerfläche	300,0 m ²

	725,0 m ²

Verbleibende, intensiv gepflegte Freifläche = 575,0 m²,
das entspricht einer GRZ von 0,56.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Oberboden (Kulturboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 abzuschleppen und soweit für die gesamte Menge kein Bedarf besteht, für Ausgleichsmaßnahmen zwischenzulagern.