

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gütlichen Fassung des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)
(1) Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im geplanten Reinen Wohngebiet durch Plaineintrag von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
(2) Bezugshöhe ist die fertig hergestellte und an das Grundstück angrenzende Erschließungsstraße.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4+6 BauGB)

(1) ArtenSchutzrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG. Zum Schutz der Avisierung ist die Baufeldräumung entsprechend § 35 (5) Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. Es ist verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

(2) Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG. Im Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen - zu mindestens 80% einheitlich Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

(3) Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG. Auf Grundstücken mind. 10% der Grundstücksfläche sind gesetzlich geschützte Bäume (Straucher und/oder Bäume) als Lebensraum für Vögel zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Je 100m Gehölzföhre sind mind. 60 einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität Straucher: mind. Str. 2 xv. 60-100cm; Qualität Laubbäume: mind. lHei 2xv. Höhe mind. 1,0m.

(4) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verhindern. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergründen.

Hinweise

(1) Archäologie
Die für archäologische Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlässen zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturreste sind (archäologische und baurachäologische Bodenreste), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) LSA (GVBl. I, S. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Landesarchäologischen Behörde des Landkreises Jerichower Land anzugezeigen, wie zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu löschen und vor Gefahr zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzeshinweise hinzuweisen.

(2) Kampfmittel
Die betroffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KGD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen im angefragten Baufeld nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beobachteten Baumfällungen keine Kampfmittel aufgefunden wurden. Ungeachtet dessen sind Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz auszuschließen. Der Befund muss daher vor dem Vorrücken von Bauland auf die Voraussetzung für die Beseitigung eines Kampfmittels auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumfällungen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarte, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

(3) Niederschlags- und Grundwasser
Laut § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentl.-rechtliche Vorschriften noch Wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schadstoffverunreinigungen im Grundwasser oder sonstige Verunreinigungen seiner Eigenschaft sind auszuschließen. Werden bei der Grundwernutzung Belastungen oder Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Untere Wasserbehörde sofort zu informieren.

(4) Bodenschutz
Werden bei den Tiefbaubarbeiten Kontaminationen des Bodens (Beimengungen von Fremdstoffen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten im Boden) festgestellt oder ergeben sich Hinweise oder Verdachtsmomente, dass Kontaminationen erfolgt sind, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde anzugeben. Die Arbeiten sind dann sofort einzustellen. Eventuell schon ausgehobener Boden ist sofort wieder einzubauen. Alle Bodenarbeiten sind nach DIN 18015 (Landesbauarbeiten) durchzuführen. Der zur Errichtung von Versorgungseinrichtungen, Straßen und Kabelgräben erforderliche Bodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtungen und Verunreinigungen zu schützen und möglichst am Standort wieder einzubauen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind zu ermitteln und durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

(5) Straßenverkehr
Es sind Hinweise und Erläuterungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (PASI 09) zu Wohnwegen zu berücksichtigen, so dass die Begegnungsverkehr stets gefahrlos abgewickelt und den Belangen von Fußgängern Rechnung gelegt werden kann. Die Vornahme einer amtlichen Beschilderung sollte geprüft werden. Dies könnte in Betracht kommen, wenn im Bereich der inneren Erschließung faktischer Verkehrsraum besteht und die Allgemeinheit ein Interesse an der Regelung des Verkehrs hat.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 die Aufstellung femäß § 2 BauGB und Auslegung des Bebauungsplanes "Wörmlitzer Weg" gemäß § 13a Abs. 2 BauGB und § 13b BauGB beschlossen.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2023 beteiligt worden.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Möser hat den Bebauungsplan "Wörmlitzer Weg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Wörmlitzer Weg" in Möser, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde hiermit ausgefertigt.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weißt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Scheiben vom 01.11.2023 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)
- und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) aufgestellt.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Möser vom 2024 auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten Fassung, die Satzung über den Bebauungsplan "Wörmlitzer Weg" in Möser, OT Schermen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen, die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Möser, den
Siegelabdruck Bürgermeister

Planteil A - Planzeichenerklärung

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV)

I. Planzeichenumsetzung

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
o	1 = Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o	= offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
—	= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

[P] private Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

[]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Ver- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger.
[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Möser
Ortschaft Schermen
Landkreis Jerichower Land



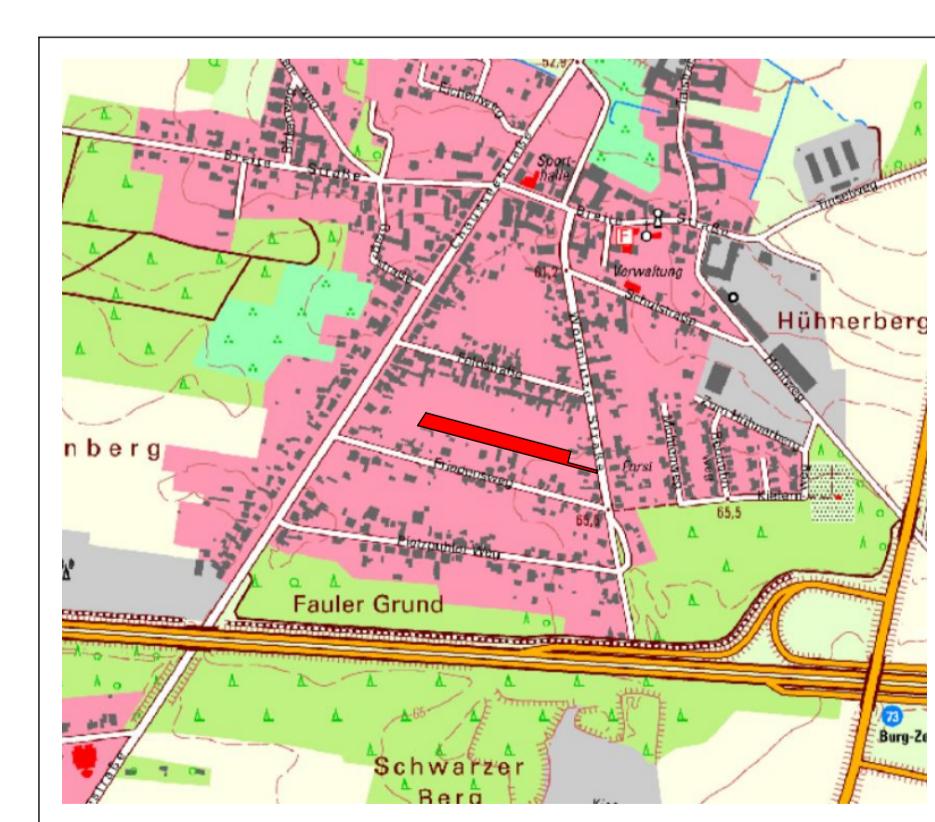
Satzung Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Wörmlitzer Weg"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: September 2024

Maßstab: 1:500



Planverfasser:
Architektur Atelier Magdeburg GmbH
Otto-von-Guericke-Straße 48, 39104 Magdeburg
Tel.: 0391/289 236 70 / Fax: 0391/289 236 89
Mail: info@aam-architektur.de
www.aam-architektur.de