



Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB 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 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 Planeintrag von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Bezugshöhe ist die fertig hergestellte und an das Grundstück angrenzende Erschließungsstraße.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege 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 Avifauna ist die Baufeldräumung entsprechend §39 (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% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. 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 dem Grundstück sind mind. 10% der Grundfläche dicht mit gebietseigenen Laubgehölzen (Sträucher und/ oder Bäume) als Nistplatz und Lebensraum für Vögel zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100m² Gehölzfläche sind mind. 60 einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualität Sträucher: mind. Str. 2 xv. 60-100cm, Qualität Laubbäume: mind. I/Hei 2xv. Höhe mind. 1,0m

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

Hinweise

(1) Archäologie
Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und baurachäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmschG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991)) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalbehörde Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die bausaureichenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

(2) Kampfmittel
Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) 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 beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Ungeachtet dessen sind Kampfmittelbefunde jeglicher Art generell niemals ganz auszuschließen. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen 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 ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Schädliche Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaft sind auszuschließen. Werden bei der Grundwasserbenutzung Belastungen oder Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Untere Wasserbehörde sofort zu informieren.

(4) Bodenschutz
Werden bei den Tiefbauarbeiten 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 anzuzeigen. Die Arbeiten sind dann sofort einzustellen. Eventuell schon ausgehobener Boden ist sicherzustellen. Alle Bodenarbeiten sind nach DIN 18915 (Landschaftsbaubarbeiten) durchzuführen. Der zur Errichtung von Versorgungseinrichtungen, Straßen und Kabelgräben erforderliche Bodenabtrag ist zwischenzulagen, 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 die Hinweise und Erläuterungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Wohnwegen zu berücksichtigen, so dass der Begegnungsverkehr stets gefahrlos abgewinkelt und den Belangen von Fußgänger Rechnung getragen werden kann. Die Vornahme einer antizipierten 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.

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 "Wörmitzer 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 "Wörmitzer Weg" in Möser, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wurde hiermit ausfertigt.

Möser, den Siegelabdruck Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

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

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

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2024 in Kraft getreten.

Möser, den Siegelabdruck Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung Schermen Flur 1, Flurstück 680/ 78

Stand der Planungsgrundlage: Juni 2022

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeo LSA am: 22. Juni 2022 Aktenzeichen: B82-6011606-22

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 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 "Wörmitzer Weg" in Möser, OT Schermen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen, die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Teil A - Planzeichnung
Teil B - Text
Maßstab: 1:500
textliche Festsetzung der §§ 1-3
mit zeichnerischer Festsetzung

Möser, den Siegelabdruck Bürgermeister

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 "Wörmitzer Weg" gemäß § 13a Abs. 2 BauGB und § 13b BauGB beschlossen.

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

Planteil A - Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

I. Planzeichenfestsetzung

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

"Wörmitzer 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