PRÄAMBEL
Satzung über den Bebauungsplan "Schermener Weg II" der Gemeinde Möser

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates folgende Satzung des Bebauungsplans "Schermener Weg II", bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen erlassen.

Teil A Planzeichnung
Teil B Text

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Schermener Weg II" gem. §8 1 (3) und 2 i. V. m. § 13b BauGB aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 30.10.2017 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 11. Jahrgang, Nr. 22.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 24.10.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 30.10.2017 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 11. Jahrgang, Nr. 22.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 13.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 30.10.2017 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 11. Jahrgang, Nr. 22 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2017 am Verfahren beteiligt.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 20.02.2018 beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2018 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 12. Jahrgang, Nr. 04.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 12.03.2018 bis einschließlich 12.04.2018.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 28.02.2018 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 12. Jahrgang, Nr. 04 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2018 am Verfahren beteiligt.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

6. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Gemeinderates am 29.05.2018 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und entschieden.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 31.05.2018 mitgeteilt worden.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 den Bebauungsplan "Schermener Weg II " bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Möser, den 77.06.18 Siegel Bürgermeister

9. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan "Schermener Weg II " sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 12. Jahrgang, Nr. 06 erfolgt.
In der Bekanntmachung ist auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltungsmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.6.18 in Kraft getreten.

Möser, den 02.07.18 Siegel Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Schermener Weg II" sind:
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- die Verletzung von Vorschriften über den Bebauungsplan und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Möser, den
Siegel
Bürgermeister

Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA)
Auf Grund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.3014 (GVBl. LSA S. 288) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schermener Weg II" keine Mitglieder des Gemeinderates beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenden natürlichen oder juristischen Person unmittelbar Vorteil oder Nachteil verschafft.

Möser, den
Siegel
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
außerhalb der im Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Die gepflanzten Bäume sind in jeweils drei Pfählen einzubinden. Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchen beträgt 1 m und zwischen den Bäumen maximal 7 m.

Artenliste:
Für die Bäume ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Stammumfang 12 -14 cm zu verwenden.
Zu pflanzende Arten sind:
~ Feldahorn (Acer campestre),
~ Winterlinde (Tilia cordata),
~ Hänge- Birke (Betula pendula) und
~ Eberesche (Sorbus aucuparia).

Für die Sträucher ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 -100 cm zu verwenden.
Zu pflanzende Arten sind:
~ Hasel (Corylus avellana),
~ Weißdorn (Crataegus spec.),
~ Hartriegel (Cornus sanguinea),
~ Hundsrose (Rosa canina),
~ Schlehe (Prunus spinosa) und
~ Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff ist auf einer Gesamtlänge von 65 m eine durchgängige zweireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Pflanzung beträgt jeweils 1,00 m. Der Pflanzstreifen der Baum- Strauch- Hecke hat eine Gesamtbreite von 3,00 m. Die Baum- Strauchhecke (HHB) ist in linearer Form und in Rautenstruktur zu pflanzen, d.h., diese muss in Pflanzrichtung mindestens doppelt so lang wie breit sein und die Sträucher müssen zwischen den Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Die Hecke muss dabei mindestens zweireihig mit Sträuchern gepflanzt werden. Die o.g. Bäume sind in einem Abstand von maximal 7 Metern voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollten eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben.

Es sind insgesamt 9 Bäume und 135 Sträucher zu pflanzen.

Eine Fertigstellungs-und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbeseitigung, Aufbringung einer Mulchschicht, Baumscheibe usw.) von fünf Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze und Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Hinweis:
Durch die Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke (HHB), bestehend aus überwiegend heimischen standortgerechten Gehölzen, entsteht ein gemäß § 22 (1) Nr. 8 bzw. Nr. 7 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können.

2.2. Rodungs- und Erdarbeiten
Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

2.3. Versiegelung
Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen) sollen mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

2.4. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

2.5. Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten
Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

2.6. Minderung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzungen, Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens
Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

2.7. Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:
- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens.

2.8.
Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu verbringen. Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ableitung muss eingehalten werden.
Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer ist erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Bebauungsplan "Schermener Weg II"

Flur 1, Gemarkung Schermen

Teil A



Bereitstellung der Geobasisdaten durch das LVermGeo
nach Lizenzvereinbarung vom 26.06.2012:
„DTK 10 und ALK © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013, A 18 - 2247 - 2012 - 5"

Hinweis des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an der östlichen und südlichen Seite an landwirtschaftlich genutztes Grünland. Bei der Bewirtschaftung der Fläche ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Das Areal des Bebauungsplanes stellt ein mehrperiodiges archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DenkmSchG LSA dar. Bekannt sind vorgeschichtliche Siedlungsreste sowie Grabanlagen (Friedhof) aus frühmittelalterlicher Zeit.
Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, sind daher zu berücksichtigen. Für die geplanten Erdeingriffe sind gem. § 14 (1) DenkmSchG LSA denkmalrechtliche Genehmigungen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

NatSchG LSA Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 6 Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Planzeichen entsprechend PlanVO

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl GRZ	(§ 16 Abs.2 Nr.1 I.V.m.§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 I.V.m. § 20 BauNVO)
FH 8,00	Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
	Bezugspunkt:	60,60 üNHN

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch BauGB)

o	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
E	Einzelhäuser zulässig	(§ 22 Abs.2 BauNVO)

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a Baugesetzbuch BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs.7 Baugesetzbuch BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtenbelastete Fläche	(§ 9 Abs.1 Nr. 21, Abs. 6 Baugesetzbuch BauGB)
Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst	(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 Baugesetzbuch BauGB)

Nutzungsschablone

		Art der baulichen Nutzung	Geschoss als Höchstmaß
MI	II		
0,6	FH 8,00	GRZ	Firsthöhe max.
o	E	offene Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser

Gemeinde Möser

Bebauungsplan "Schermener Weg II"

Planfassung

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren

Planverfasser:
Ingenieurbüro Marc Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg

M 1:1000

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2012