



**Kartgrundlage**  
 \*Geobasisdaten © GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2019/ A18-2640-2012-5\*  
 Lizenzvereinbarung über die Bereitstellung und Nutzung von Geobasisdaten und Diensten i. Kraft ab 01.03.2012

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- I. Planzeichenfestsetzung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Gebäude inklusive Hausnummer
- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl  | Geschossflächenzahl |
| Bauweise          | Geschosszahl        |
| Art der Baukörper |                     |

**PLANTEIL B**

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Die Nutzung, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Nach § 18 Abs. 1 BauNVO werden die Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhen festgelegt:  
 Die Firsthöhe (max. 9,00 bzw. 11,00 m) ist die oberste Dachbegrenzungshöhe. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der geplanten inneren Erschließungsstraßen in Grundstücksmitte. Verweis auf Firsthöhe entsprechend Begründung.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Entwässerung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
 Das anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugebieten nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten.  
 Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 25a BauGB)**  
 Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem im Umweltbericht ermittelten Kompensationsbedarf auf den folgenden Flurstücken in der Gemarkung Lostau auszuführen:  
 - Flur XY: Flurstück XY
  - Überschreitung der Grundflächenzahl**  
 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert wird gem. § 19 Abs. 4 S. 3 ausgeschlossen.
  - Garagen und Nebenanlagen**  
 Die weitläufig angelegten Baugrenzen rechtfertigen die Festsetzung, dass Garagen lediglich innerhalb der hierfür festgesetzten und sonstigen überbaubaren Flächen zugelassen sind. Bei den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird lediglich eine Einschränkung für Nebengebäude getroffen, soweit diese das Volumen einer genehmigungsfreien Anlage von 15 m³ Rauminhalt überschreiten. Derartige größere Nebengebäude sollen nur in Verbindung mit dem Wohnhaus oder der Garage errichtet werden dürfen, um den Grundstücken möglichst viel an Freifläche an Freifläche zu erhalten. Diese textliche Festsetzung hat auch nachbarschützende Wirkung, weil die Errichtung eines freistehenden Nebengebäudes selbst bei 3,0 m Grenzabstand aus der Sicht des Nachbarn unter Umständen als störend empfunden werden kann.

**PRÄAMBEL**  
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Möser vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Oberer Weg" in der Ortschaft Lostau bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 10 BauGB am .....

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Möser, den .....

Bürgermeister

In der Bekanntmachung ist gem. § 215 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln in der Abwägung, auf die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (gem. § 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung wird hiermit ausgelegt.

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Oberen Weg" in der Ortschaft Lostau im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019, der Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht am .....

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

WSTC GmbH  
 Dipl.-Ing. Axel Gehlhaar  
 Heydeckstraße 12 / 39104 Magdeburg

Magdeburg, den 04.06.2020

Geschäftsführer

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Möser, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Siegel

