Anlage 1

Satzung über den Bebauungsplan „Heidestraße II" der Gemeinde Möser Ortschaft Lostau

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Möser vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Heidestraße II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidestraße II" gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschlusses ist am im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, . Jahrgang, Nr. bekannt gemacht worden.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden

Die betroffenen Behörden und sonstige TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die angedachte Planung informiert und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes „Heidestraße II", der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, . Jahrgang, Nr. öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis welcher Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zu ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Auslegung des 2. Entwurfes
Der 2. Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben vom bis öffentlich ausgelegen.

Die von den geänderten Teilen betroffene Behörde - Landkreis Jerichower Land - wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf
Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger am behandelt und entschieden.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde vom Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde durch den Gemeinderat gebilligt.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Heidestraße II" wird hiermit ausgefertigt.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, Jahrgang, Nr. vom bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gem. § 214 BauGB und die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und deren Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .....in Kraft getreten.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind
- die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Möser, den

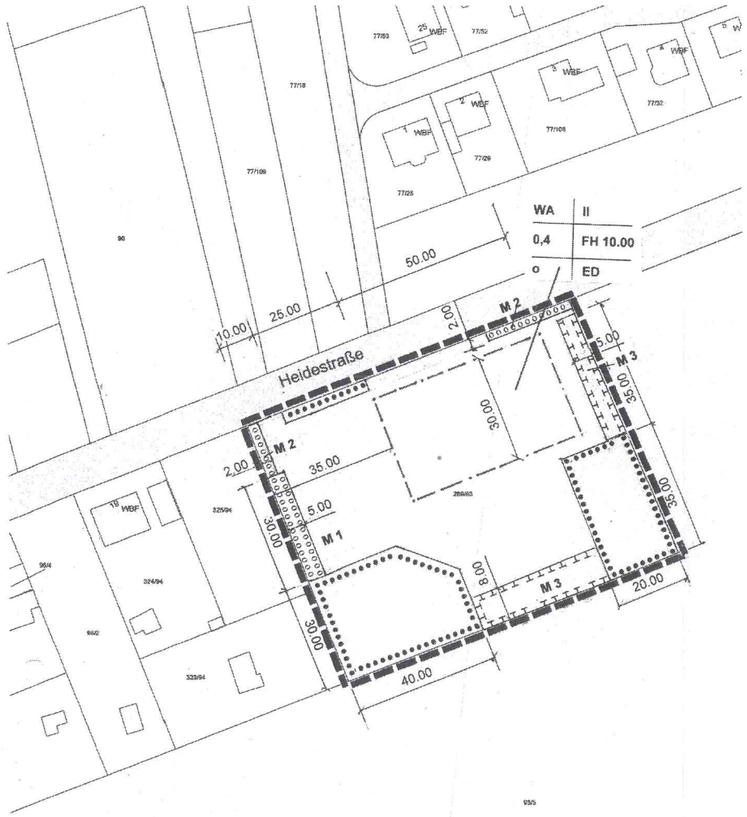
Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Bebauungsplan

„Heidestraße II"

Flur 2

Teil A



Röthlaaken

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Plan ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569),

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 21.01.2013 BGBl. I S. 95;

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde

Informationspflichten der Gemeinde Möser zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach dem NatSchG LSA § 42 (2):

Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18 - 28 des NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBl. LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498) hat die Gemeinde Möser gegenüber dem Landkreis als UNB Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1 a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der UNB unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des B-Plans in geeigneter Weise zu übermitteln.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

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

2.1. 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.

2.2. 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:

Für die Gehölze ist Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult zu verwenden. Bäume sind mit einem Stammumfang 12 –14 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60/100 zu pflanzen.
Die gepflanzten Bäume sind in jeweils zwei Pfählen einzubinden.
Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) von 5 Jahren wird festgesetzt.
Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die 5 jährige Entwicklungspflege.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

2.3. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Die im Plan festgesetzten Flächen beinhalten die Erhaltung des hier vorhandenen Waldes.

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

2.5. 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.

2.6. 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 unter der Telefonnummer 03921 949-7304 bzw. -7395 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, Biber und Hornissen.

2.7. 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.
Es erfolgt die Ausweisung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

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 beseitigen,

Flächensparendes Bauen
Es soll eine Minimierung der Erschließungsflächen durch Konzentration der Stellplätze oder Garagen nahe der Heidestraße erfolgen.

2.8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Flächen zum Ausgleich vollständig dem Baugebiet zugeordnet.

Für die in der Planzeichnung mit M 1 bis M 3 gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich werden die folgenden Entwicklungsziele festgesetzt:

Maßnahme M 1
5 m breite Baum-Strauch - Heckenpflanzung
Es soll eine 2-reihige abwechslungsreiche Baum - Strauch Hecke mit aufgelockertem Rand sowie mit einseitig vorgelagerten Gräser- und Kräuterzeilen ausgebildet werden. Durch die Abwechslung von niedrig- und hochwachsenden Pflanzen soll ein fließender Übergang erreicht werden.

Für die Festsetzung sind folgende Arten zu verwenden:
Sträucher

PS	Prunus spinosa	Schlehe
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ca	Cornus avellane	Hasel
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume

Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Ap	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tc	Tilia cordata	Winterlinde
Qr	Querus robur	Stiel Eiche
Vg	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Maßnahme M 2
2 m breite Strauch - Heckenpflanzung
Es soll eine 1-reihige abwechslungsreiche Strauch Hecke ausgebildet werden.
Für die Festsetzung sind folgende Arten zu verwenden:
Sträucher

PS	Prunus spinosa	Schlehe
Cm	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ca	Cornus avellane	Hasel
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche

Maßnahme M 3
Waldrandgestaltung und Erhaltung des hier vorhandenen Bestandes
Neben dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ist eine flächige Gehölzanpflanzung durchzuführen. Für die Pflanzungen sind jeweils zu gleichen Anteilen folgende Gehölze zu verwenden:

Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Vg	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Planzeichen entsprechend Plan ZV

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

WA	**Allgemeines Wohngebiet**	(§ 4 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 10.00 m	**Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß** Bezugspunkt: Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem Baukörper	(§ 16 Abs. 1 BauNVO)

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

o	**offene Bauweise**	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
ED	**Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig**	(§ 22 Abs.2 BauNVO)

Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Gemeinde Möser
OT Lostau

Bebauungsplan

„Heidestraße II"

2. Entwurf

Mai 2013

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

N
Maßstab 1 : 1.000