

1.10. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Lostau
Flur 2

1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Liegenschaftskarte ist nach § 13 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.2004 (GVBl. LSA S 716) gesetzlich geschützt. Bei Verwendung der Liegenschaftskarte als Planunterlage ist im Bereich des Kartenbildes folgender Urheberrechts- und Vervielfältigungs-/Verbreitungsvermerk anzubringen:

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA) Gemarkung Lostau Flur 2
Stand der Planunterlage:	
Vervielfältigungserlaubnis durch	LvermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	

muss noch eingearbeitet werden

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der sich in der Nähe befindenden Wohnbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

2.3. Grünflächen

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Baufeldfreimachung

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.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

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.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

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

Festsetzung zur Minderung der Eingriffe in den Boden durch Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens:
zur 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. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

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

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:
Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern.
Es muss eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens erfolgen (DIN 18915, DIN 19731)
Es muss eine Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden erfolgen.
Nach Bauende müssen die Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigt werden.

Weiterhin werden folgende Festsetzungen getroffen:
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.

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, Bilche und Hornissen.

Hinweise:

Durch die Pflanzung einer Baum-/Strauch- Hecke bestehend aus überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen entsteht ein gemäß § 22 (1) Nr. 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (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.

Informationspflichten der Gemeinde Möser zur Führung des
Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach dem § 18 (2)
NatSchG LSA

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 (MBI. 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.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Der OT Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist der Ort Lostau nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich seine städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Folgende Festlegungen sind im Regionalen Entwicklungsplan getroffen:

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung für die Planungsregion
Nr. 3. Lostau/Hohenwarthe - Külzauer Forst

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Nr. 12. Bereich des Wartenberges

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung
Gebiete, in denen der Neubegründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung zur Erhöhung des Waldanteils aufgrund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung zugemessen wird.
Nr. 12. Bereiche zwischen Körbelitz und Lostau

Durch das Landesverwaltungsamt, Ref. 309, und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“ umschließt in einer Entfernung von ca. 450 m das Plangebiet. Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des o. g. Vorhabens und auch ausreichender Entfernung nicht durch dieses beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Bebauung in dem vorgesehenen Planbereich findet eine Ergänzung der Bebauung der Heidestraße statt. Auf der anderen Seite der Heidestraße befindet sich das Wohngebiet „Burgenser Weg“.