Satzung über den Bebauungsplan Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies" der Gemeinde Möser Ortschaft Hohenwarthe

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 Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies" 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 Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies" gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies", 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

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

Die von den geänderten Teilen Betroffenen 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.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies" wurde vom Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde durch den Gemeinderat gebilligt.

Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies" 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.

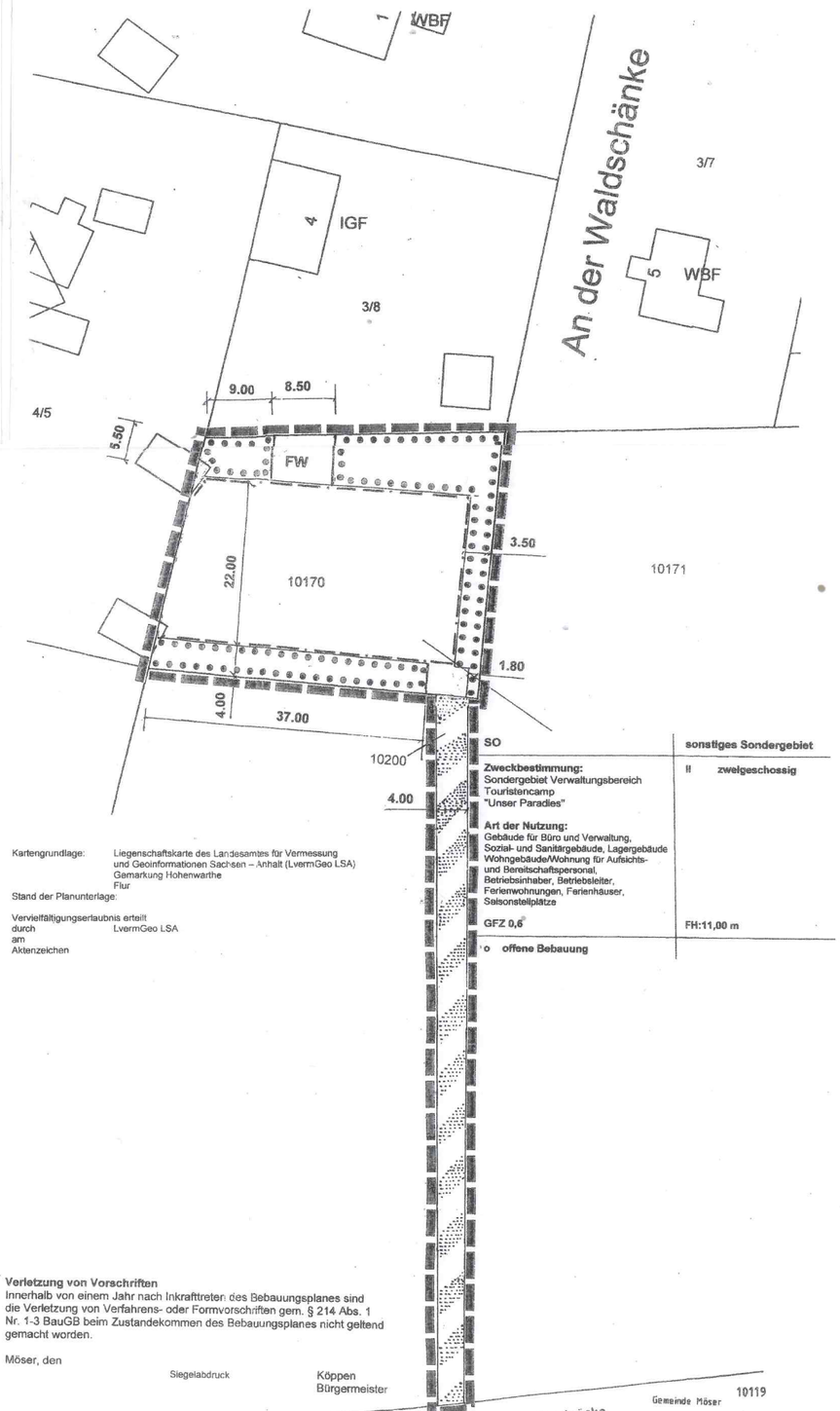
Möser, den

Siegelabdruck Köppen
Bürgermeister

Bebauungsplan
Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies"

Teil A

Flur 2
Flurstück 10170



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

Stand der Planunterlage:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch LvermGeo LSA am
Aktenzeichen

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

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen zur Grünordnung

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, der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

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 949-7395 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.

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

Die Pflanzung der Gehölze ist möglichst im Zuge der Fertigstellung der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode, abzuschließen. Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Eine Fertigstellungs - und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen einer Mulchschicht usw.) von 5 Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

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 Bestandes.

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.

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,

Beschreibung der Flächen zum Ausgleich A 1 und A 2 - Flurstück 10127 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe

Die festgesetzte Fläche A 1 außerhalb des Geltungsbereiches wird als Fläche zum Ausgleich vollständig dem Bebauungsplan Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies" zugeordnet.
Die Flächen dienen dem Waldausgleich infolge einer Waldumwandlung von insgesamt 532 m² Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Fläche A 1 werden folgende Entwicklungsziele zugeordnet:

Bei der Fläche handelt es sich um Landreitgrasfläche in einer Größe von 525 m².
Es werden Einzelbäume gepflanzt.

Pflanzliste:
Erle, Weide, Eiche

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

Die festgesetzte Fläche A 2 außerhalb des Geltungsbereiches wird als Fläche zum Ausgleich vollständig dem Bebauungsplan Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies" zugeordnet.
Die Flächen dienen dem Waldausgleich infolge einer Waldumwandlung von insgesamt 532 m² Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die Fläche A 2 werden folgende Entwicklungsziele zugeordnet:

Es wird eine Baumreihe von insgesamt 120 m mit 15 Bäumen bepflanzt.

Pflanzliste:
Erle, Weide, Eiche

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

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 PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

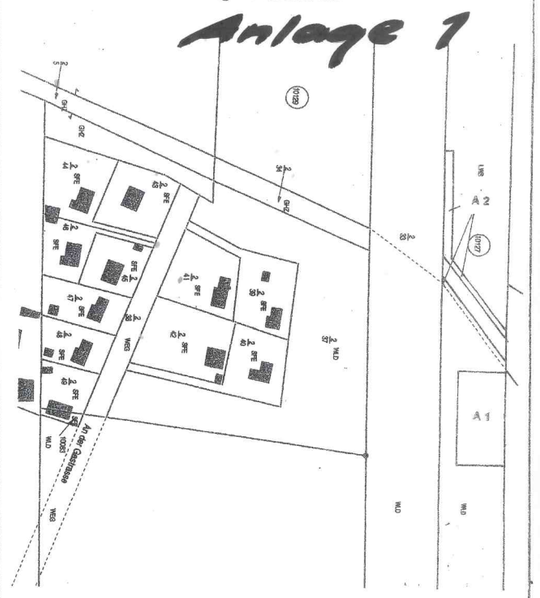
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569),

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

Flächen zum Ausgleich A 1 und A 2 - Flurstück 10127 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe

Anlage 1



Planzeichenverordnung PlanZV

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

SO — **Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies"

Art der Nutzung
Gebäude für Büro und Verwaltung,
Sozial- und Sanitärgebäude, Lagergebäude
Wohngebäude/Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
Betriebsinhaber, Betriebsleiter,
Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
Saisonstellplätze

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

0,6 — **Grundflächenzahl GRZ** (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 19 BauNVO)

II — **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 I.V.m. § 20 BauNVO)

FH 11,00 — **Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß** (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt:
Oberkante Mitte vorhandener Weg östlich des Planbereiches

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

o — **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 Baugesetzbuch BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

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

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

Sonstige Planzeichen

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

FW — **Aufstellfläche für die Feuerwehr**

Gemeinde Möser
OT Hohenwarthe

Bebauungsplan
Sondergebiet Verwaltungsbereich Touristencamp "Unser Paradies"

2. Entwurf

Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg

N