

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,3

Grundflächenzahl (GRZ)
(Zahlenangabe als Beispiel)
- 0,6

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(Zahlenangabe als Beispiel)
- II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m Firsthöhe von Gebäuden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

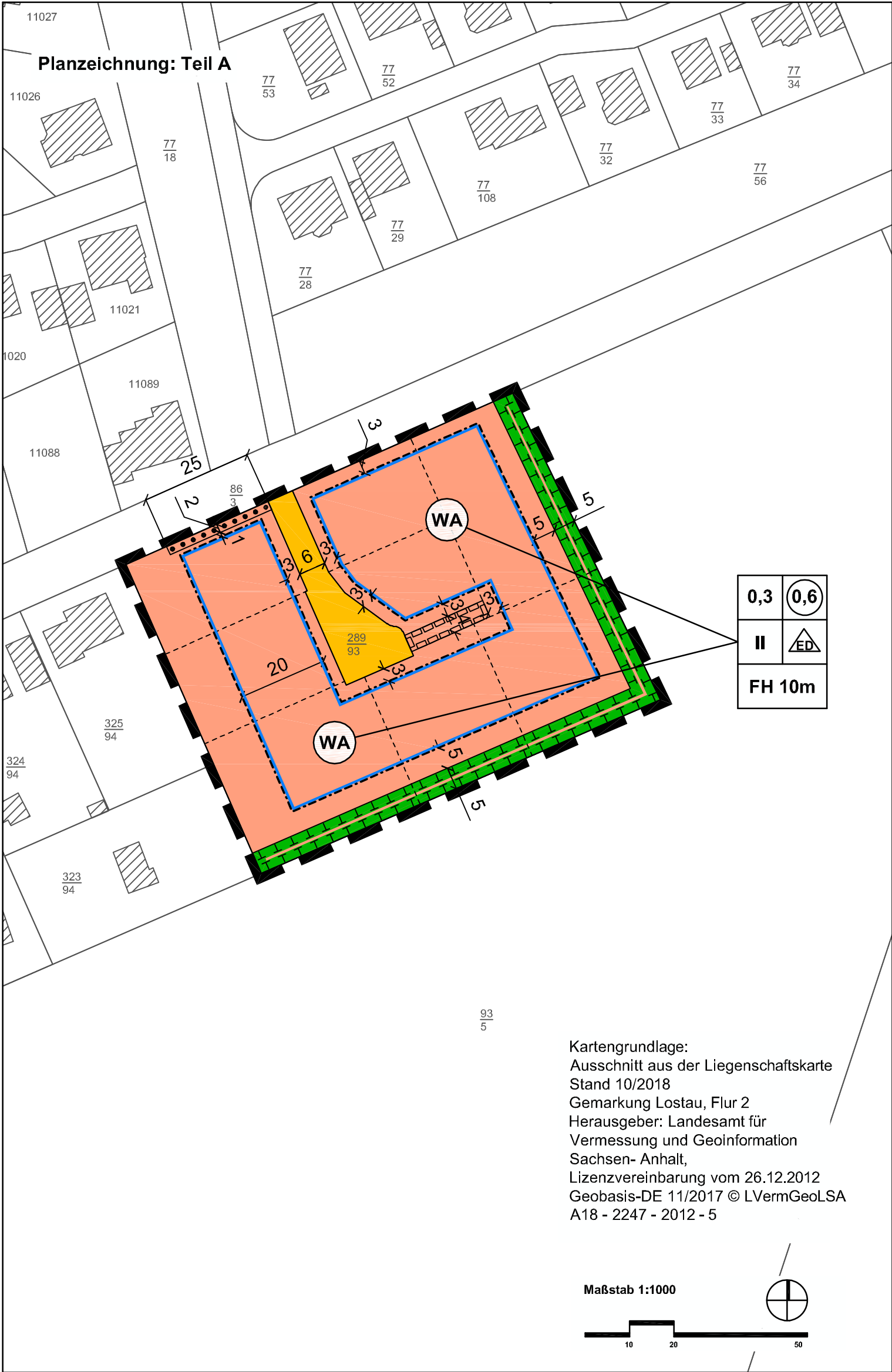
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterleger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Hinweis:
Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

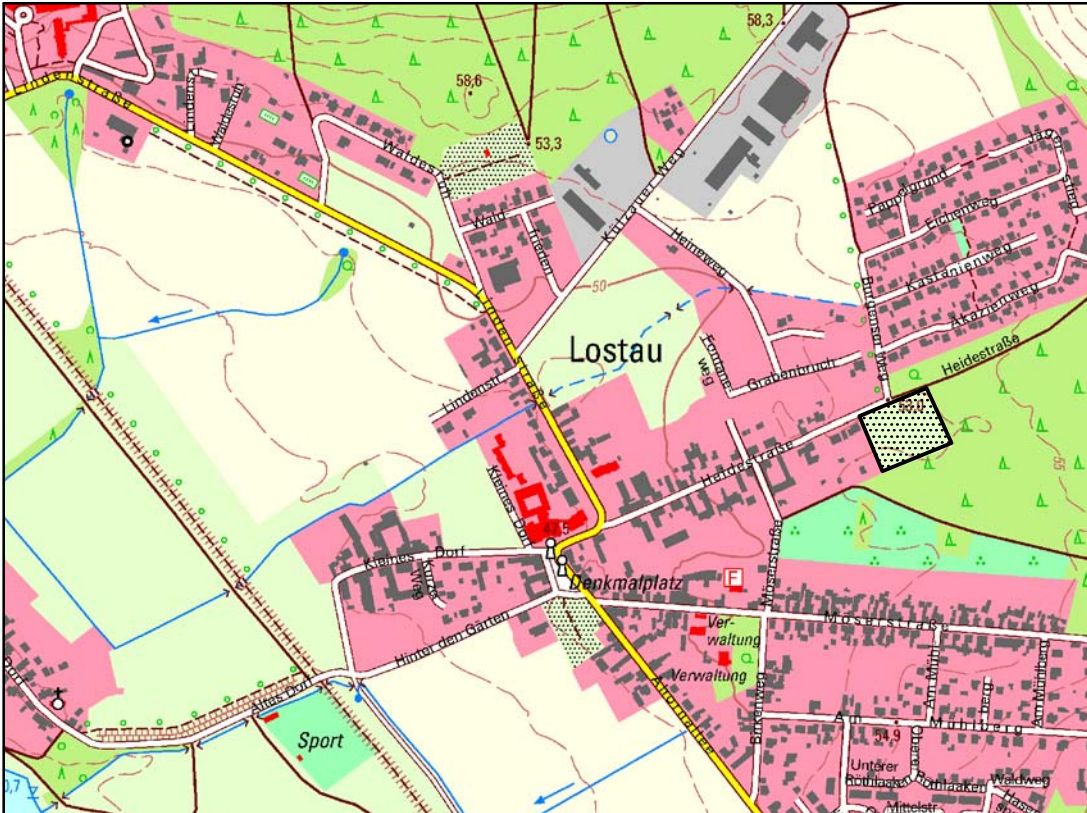
- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind.
- (2) In Geschossebenen oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Bezugshöhe von 53 Meter ü. NHN festgesetzt (dies entspricht der Höhe der Heidestraße an der Zufahrt zum Plangebiet).
- § 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.
- § 3 höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Baugebiet je Einzel- oder Doppelhaus in Summe beider Hälften maximal 2 Wohnungen zulässig sind.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine stufige Bepflanzung im Übergang zum Waldrand vorzunehmen ist. Die Anpflanzungen sollen aus einer 3 reihigen Baum- Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzen und einer vorgelagerten Gräser- und Kräuterzeile ausgebildet werden.
- § 5 Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Ligusterhecke dauerhaft zu erhalten ist.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht bebauten Flächen der Wohngrundstücke mit Ausnahme von Terrassen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies-, Splitt- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.



Bauleitplanung der
Gemeinde Möser
Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan "Heidestraße II"
1. Änderung und Neufassung des Planes
in der Ortschaft Lostau
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf November 2022
Maßstab 1: 1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformation Sachsen- Anhalt,
Stand 11/2017, Lizenzvereinbarung vom 26.12.2012
Geobasis-DE 11/2017 © LVermGeoLSA A18 - 2247 - 2012 - 5

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungs- planes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau im Verfahren § 13a i.V.m. § 13b BauGB be- schlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2022 bekanntgemacht am Möser, den Der Bürgermeister	Der Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben Irxleben, den Planverfasser	Den Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser am Möser, den Der Bürgermeister	Der Entwurf der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Möser, den Der Bürgermeister
Die Änderung und Neufassung des Bebau- ungsplanes als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 10 BauGB am Möser, den Der Bürgermeister	Satzung der Gemeinde Möser über die 1. Änderung und Neufassung des Bebau- ungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau bestehend aus der Plan- zeichnung und dem Text erlassen, die Satzung ausfertigt. Möser, den Der Bürgermeister	Inkraftgetreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Möser, den Der Bürgermeister	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 Der Bürgermeister