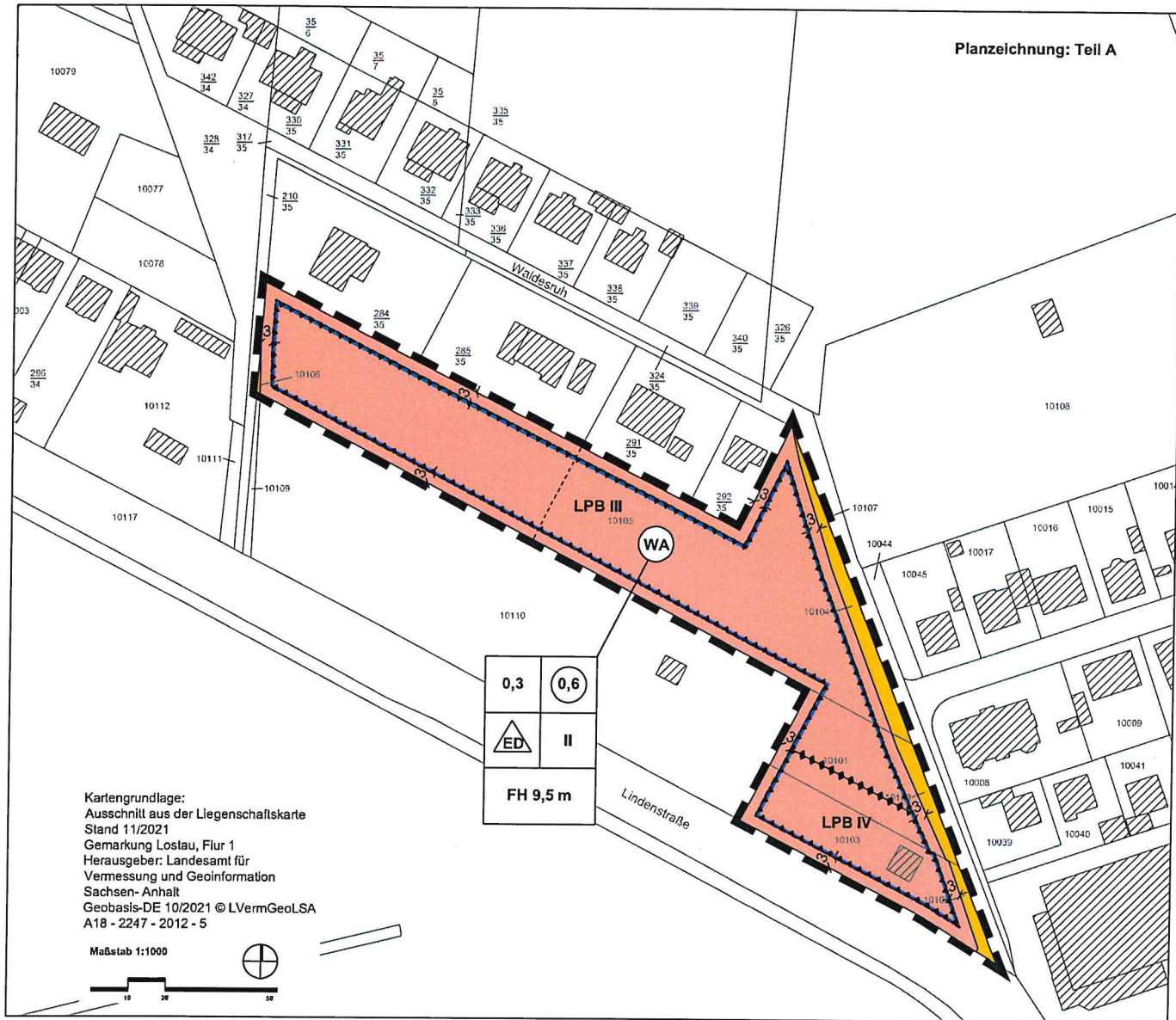




Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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
(Zahlenangabe als Beispiel)

FH 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
über der Bezugshöhe gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Straßenverkehrsflächen

5. sonstige Planzeichen

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

II. Kennzeichnungen

**Kennzeichnung der Bereiche in denen Über-
schreitungen der Orientierungswerte der DIN
18005 Beiblatt 1 auftreten mit Angabe des
Lärmpegelbereiches**

LPB ... Lärmpegelbereich (Nummerierung röm.)

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 Wohn-
gebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzu-
lässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Oberkante
der an das Baugrundstück anliegenden Straße Waldesruh gemessen an der
Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (3) In Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohn- und
Aufenthaltsräume unzulässig.

§ 2 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 maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 3 Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.

§ 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 Oberflächen-
befestigungen auf den Wohngrundstücken mit Materialien auszuführen sind,
die einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (Abflussbeiwert maximal
0,7) aufweisen.

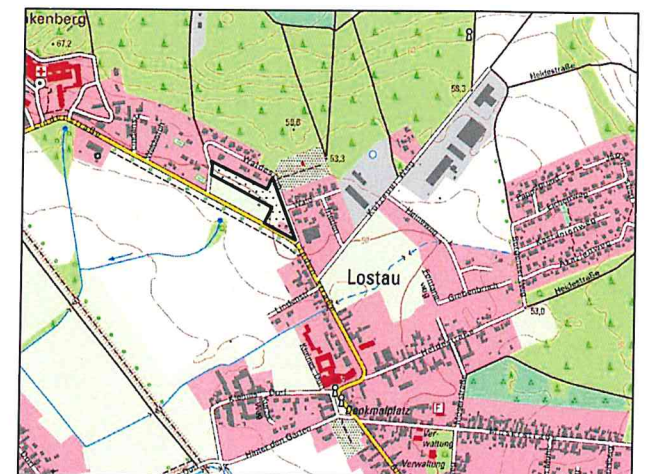


Bauleitplanung der
Gemeinde Möser
Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan "Waldesruh"
in der Ortschaft Löstau

Satzung Februar 2023

Maßstab 1: 1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Inxleben, Abendstraße 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 des Bebauungsplanes "Waldesruh" in der Ortschaft Löstau im Ver- fahren nach § 13a i.V.m § 13b BauGB be- schlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2021 bekannt- gemacht am 28.10.2022 Möser, den Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a, 39167 Inxleben Inxleben, den Planverfasser	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser am 18.10.2022 Möser, den Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 07.11.2022 bis 08.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 28.10.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt- gemacht) Möser, den Der Bürgermeister	Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 10 BauGB am Möser, den Der Bürgermeister
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 den Bebauungsplan "Walde- ruh" in der Ortschaft Löstau, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ausfertigt. Möser, den Der Bürgermeister	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 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	Hinweise: 1. Maßnahmen des Schallschutzes, die gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA zu beachten sind: Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV (maßgeblicher Außen- lärmpegel 65-70 dB(A)) und III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) haben die Umfassungs- bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-2 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß kann anhand der in Kapitel 6 der DIN 4109-2 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt werden. Dabei ist u.a. das mindestens erforderliche Prüf-Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,f}$ für Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu bestimmen und bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen. Schlafräume und Kinderzimmer sind im den Lärmpegelbereich IV entweder zur von der Lärmquelle im Südwesten des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder es ist eine Lüftung der Räume unter Beach- tung des Schallschutzes zu gewährleisten. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind im Lärmpegelbereich IV nur zulässig, wenn sie gegenüber der Straße abgeschirmt werden. Die vorstehenden Maßnahmen gelten nicht, wenn dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle im Südwesten des Gebietes abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist. 2. Der Artenschutz ist bei der Baufeldfreimachung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode nach § 39 Bundes- Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu gewährleisten.	