

**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) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück anliegenden Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des an das Baugrundstück angrenzenden Bereiches festgesetzt. Soweit die Erschließungsstraße noch nicht abschließend hergestellt ist, sind in den Plan eingetragenen Höhen der Straßenausbauplanung über NHN maßgebend. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
- § 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 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 Oberflächenbefestigungen auf den Wohngrundstücken mit Materialien auszuführen sind, die einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (Abflussbeiwert maximal 0,7) aufweisen.

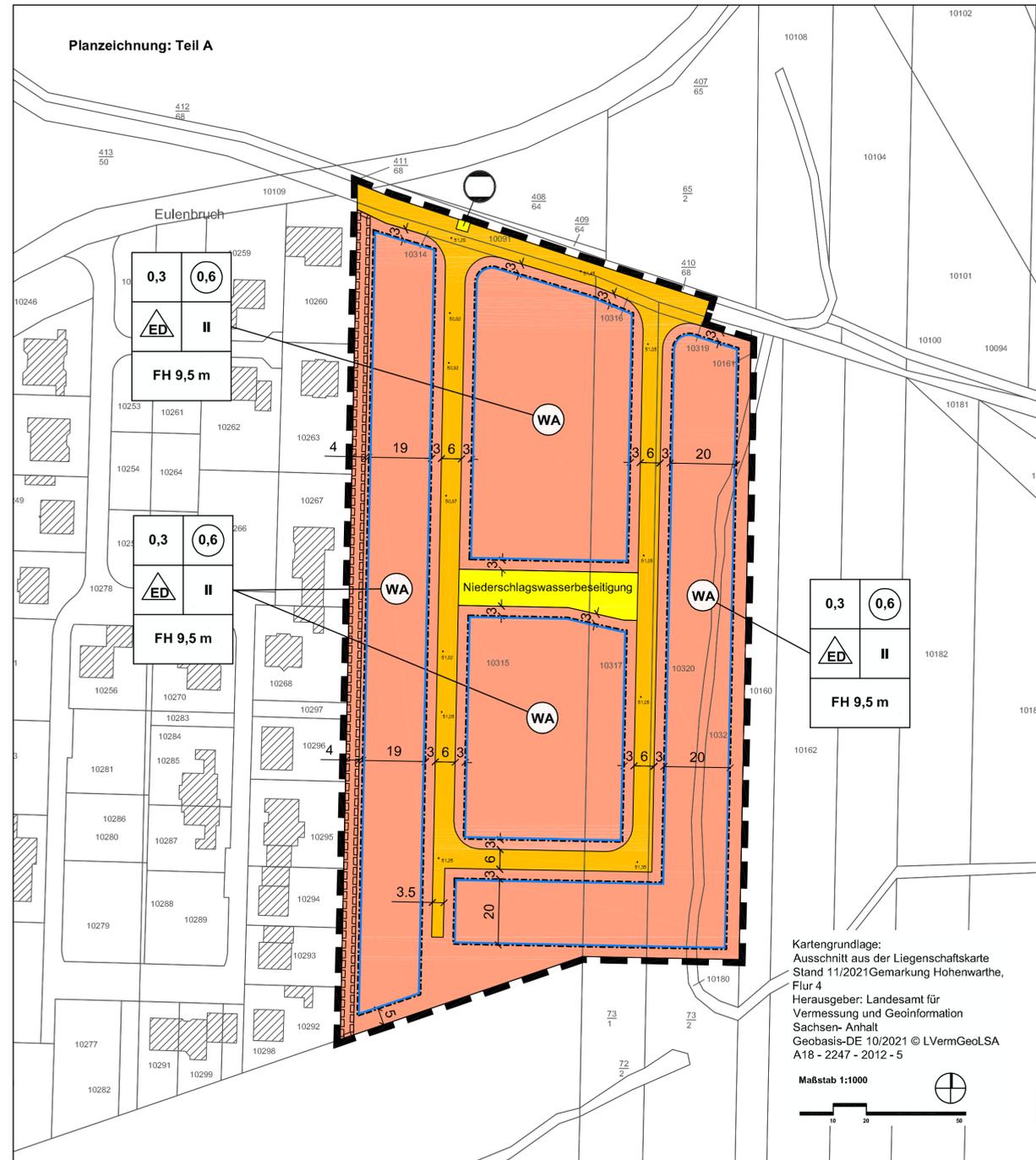
**Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe**

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
- Entlang von Straßen sind Einfriedungen nur als transparente Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 Meter zulässig. Zäune müssen dabei einen Öffnungsanteil von mindestens 60% aufweisen. Allgemein unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststofffolieneinlagen.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.

**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.

**Planzeichnung: Teil A**



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 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
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
  - Gasversorgung
  - Niederschlagswasserbeseitigung laut Planeintrag
- sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung der Flächen die Leitungsrechten zugunsten einer Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH zu belasten sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Ausfertigung der Bauleitplanung der Gemeinde Möser**  
Landkreis Jerichower Land

**Bebauungsplan "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe**

Abschrift der Urschrift

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

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe im Verfahren nach § 13a i.V.m § 13b BauGB beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2022 bekanntgemacht am 30.06.2022</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 12.12.2022 gez. J. Funke Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser am 24.05.2022</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 30.06.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2022 geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 10.10.2022 bis 11.11.2022, gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 30.09.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 10 BauGB am 06.12.2022</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>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 06.12.2022</b></p> <p>die Satzung über den Bebauungsplan "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ausgefertigt.</p> <p>Möser, den 13.12.2022 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 23.12.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Möser, den 17.01.2023 gez. Köppen Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Möser, den Der Bürgermeister</p>	