

**Satzung der Gemeinde Möser über die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe**

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 15.02.2022 die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Möser, den 24.02.2022

L.S.                      gez. Köppen  
Bürgermeister

**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)  
(Ziffer zur Bezugnahme auf textliche Festsetzungen)

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
(Zahlenangabe als Beispiel)

**0,7** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(Zahlenangabe als Beispiel)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(Zahlenangabe als Beispiel)

**TH 7,5m** Traufhöhe als Höchstmaß  
über einer Bezugshöhe von 51 m ü. NHN

**FH 12m** Firsthöhe als Höchstmaß  
über einer Bezugshöhe von 51 m ü. NHN

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

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

**■** Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Grünland

6. sonstige Planzeichen

**□** Umgrenzung der Flächen die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 3/7, 3/8 und 933/4 Flur 3 zu belasten sind

**□** Umgrenzung der Flächen die über die vorstehende Fläche hinaus mit Leitungsrechten für einen vorhandenen Schmutzwasserkanal zu belasten ist

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**□** Planbereich für den nur die textlichen Festsetzungen angepasst werden (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**Ü** nach § 76 Abs. 2 WHG durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiete

**FFH** Besonderes Schutzgebiet nach FFH- Richtlinie

**BR** Biosphärenreservat  
(umfasst das gesamte Plangebiet)

**Hinweise:**

1. 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.

2. Das Plangebiet ist Bestandteil eines archäologischen Kulturdenkmals. Vor Eingriffen in den Boden sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

3. Der im FFH Gebiet befindliche Teil des allgemeinen Wohngebietes ist von baulichen Anlagen und jeglichen Oberflächenbefestigungen freizuhalten.

**Planzeichnung: Teil A**



Kartengrundlage:  
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte  
Stand 11/2017  
Herausgeber: Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt,  
Lizenzvereinbarung vom 26.12.2012  
Geobasis-DE 11/2017 © LVermGeoLSA  
A18 - 2247 - 2012 - 5

Maßstab 1:1000

<p><b>Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 08.12.2020 bekanntgemacht am 19.05.2021</p> <p>Möser, den 24.02.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Der Vorentwurf und Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 23.02.2022</p> <p>gez. J. Funke Planverfasser</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt</b></p> <p>vom 08.06.2021 bis 25.06.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 19.05.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Möser, den 24.02.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser am 07.09.2021.</p> <p>Möser, den 24.02.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 30.09.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Möser, den 24.02.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p><b>Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Möser gemäß §10 BauGB am 15.02.2022</p> <p>Möser, den 24.02.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 31.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Möser, den 01.04.2022</p> <p>gez. Köppen Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</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</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Abschrift der Urschrift</b></p> <p>Maßstab 1: 1000</p>

**Teil B: Neufassung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan**

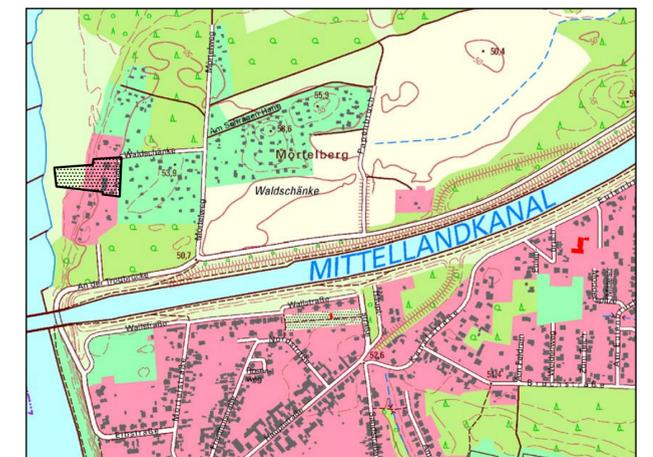
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Fassung der 6. Änderung treten außer Kraft. Sie werden wie folgt neu festgesetzt.

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der WA 1 und WA 2 Gebiete die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des WA 1 Gebietes Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA1 Gebiet Beherbergungsbetriebe mit maximal 30 Betten allgemein zulässig sind.
- § 2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der Charakter des Gebietes als gehölzbestandene Fläche zu erhalten ist. Für jeden zu besetzenden Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ist eine Ersatzpflanzung durch einen standortgerechten einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Soweit durch die Ersatzpflanzungen die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich eingeschränkt wird, kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass der Ersatz an anderer Stelle erfolgt.
- § 3 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 mit Materialien auszuführen sind, die einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (Abflussbeiwert maximal 0,7) aufweisen.



**Bauleitplanung der Gemeinde Möser**  
Landkreis Jerichower Land

**Bebauungsplan "Waldschänke" 7. Änderung in der Ortschaft Hohenwarthe**



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