

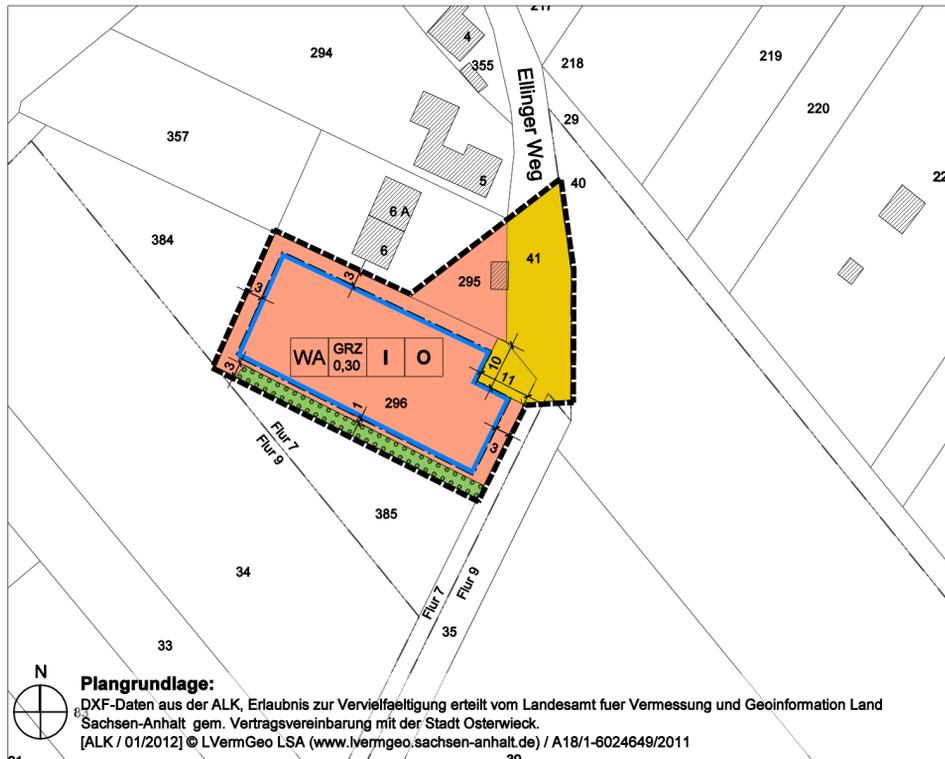
## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Ellinger Weg II" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Schauen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.  
Der Bebauungsplan "Ellinger Weg II" wird gem. § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**I** maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA  
**GRZ** Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze** gem. § 23 (3) BauNVO

**O** offene Bauweise

#### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Öffentliche Verkehrsfläche**

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

**Private Grünflächen**

#### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)**

#### 15. Sonstige Planzeichen

**Geltungsbereich**

#### ANGABEN BESTAND

**98/2** Flurstücke und Flurstücksnummern

**40** Gebäude und Hausnummern

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### § 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Plangebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

### § 2 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 3 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Obstbaum und mindestens 20 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

2) Es müssen mindestens zwei Drittel der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bepflanzt werden.

3) Es sind die Gehölze der nachstehenden Artenliste zu verwenden:

#### Sträucher:

Bluthartriegel (Cornus sanguinea)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Heckenrose (Rosa corymbifera)  
Schlehdorn (Prunus spinosa)  
Hasel (Corylus avellana)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Liguster (Ligustrum vulgare)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)  
Faulbaum (Frangula alnus)  
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Brombeere (Rubus fruticosus)  
Himbeere (Rubus idaeus)  
Berberitze (Berberis vulgaris)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)  
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)  
Stachelbeere (Ribes uva-crispa)  
Kratzbeere (Rubus caesius)  
Ohr-Weide (Salix aurita)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

#### Obstbäume

##### Äpfel

Adersleber Kavall  
Altländer Pfannkuchapfel  
Aurelia  
Baumanns Renette  
Brettacher  
Carola  
Danziger Kantapfel  
Dülmener Rosenapfel  
Finkenwalder Herbstprinz  
Galloway Pepping  
Geflammt Kardinal  
Goldrenette von Blenheim  
Grahams Jubiläumapfel  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Halberstädter Jungfernapfel  
Helios  
Kaiser Wilhelm  
Königsapfel  
Martens Sämmling  
Minister Hammerstein  
Piros  
Prinz Albrecht von Preußen  
Prinzenapfel  
Reka  
Relinda  
Retina  
Riesenboiken  
Riesensboiken  
Rheinischer Bohrrapfel  
Rheinischer Winterrambur

Schöner von Boskoop  
Schöner von Hermhut  
Schöner von Lunow  
Rote Sternrenette  
Roter Eiserafel

##### Birnen

Birne von-Tongern  
Clairgeau  
Clapps Liebling  
Doppelte Philippsbirne  
Diels Butterbirne  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Chameu  
Kuhfuß  
Muskatellerbirne  
Neue Poiteau  
Nordhäuser Winterforelle  
Pastorenbirne  
Petersbirne  
Pitmaston  
Prinzessin Marianne  
Solaner  
Williams Christ

##### Süßkirschen

Badeborner  
Schwarze Knorpelkirsche  
Bianca  
Bunat  
Büttners Rote Knorpel  
Dönissens  
Gelbe Knorpelkirsche  
Ungarische Taubige  
Fromme Herzkirsche  
Namosa  
Naresa  
Schneiders  
Späte Knorpelkirsche  
Teickners  
Schwarze Herzkirsche  
Türkine  
Prunus avium (Vogelkirsche)

##### Pflaumen

Caoaks Schöne  
Emma Leppermann  
Elena  
Graf Althahn-Althans rote Reneklode  
Große Grüne Reneklode  
Hanita  
Hauszwetschke  
Nancymirabelle  
The Czar  
Wangenheim

4) Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

**Obstbäume:** Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1 m Höhe 10-12cm,  
**Sträucher:** verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.

5) Die Pflanzung hat spätestens in der dem Baubeginn direkt folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

6) Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7) Nach der Pflanzung sind eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege zu leisten.

## HINWEISE

### 1. Baugrundgutachten

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass der oberflächennah anstehende, mehrere Meter mächtige Löss/Schwemmlöss bei Durchfeuchtung seine ansonsten guten Tragfähigkeitseigenschaften teilweise oder ganz einbüßt. Eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung wird daher empfohlen. Im Ergebnis sind Möglichkeiten der Gründung zu erarbeiten.

### 2. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

### 3. Flächen für die Feuerwehr

3.1 Für Objekte und bauliche Anlagen, die sich in weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, erfolgt die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

3.2 Bei Objekten mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Ellinger Weg II" in Schauen gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Ellinger Weg II" in Schauen gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Ellinger Weg II" in Schauen in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

5. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Ellinger Weg II" in Schauen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "Ellinger Weg II" in Schauen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

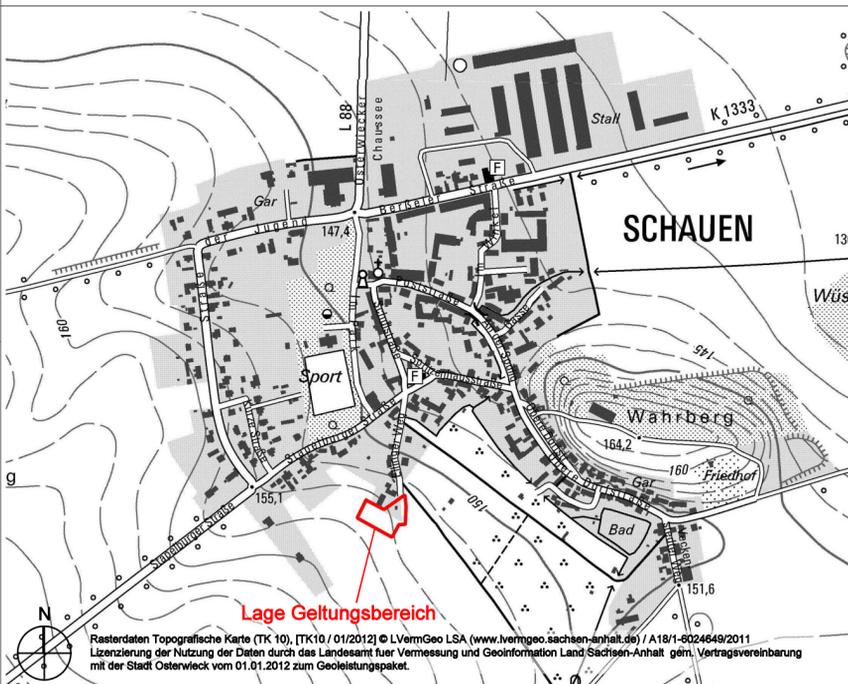
Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Ellinger Weg II" in Schauen wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

## BEBAUUNGSPLAN "Ellinger Weg II", Ortschaft Schauen Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser

## AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe  
An der Petrikirche 4 / Teichstraße 1  
38106 Braunschweig / 38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30  
Fax: 0531 480 36 32  
Mobil: 0163 52 82 52 1  
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:  
Zi  
Datum:  
27.01.2020  
Geprüft:  
Wd  
Rev.-Nr.:  
06