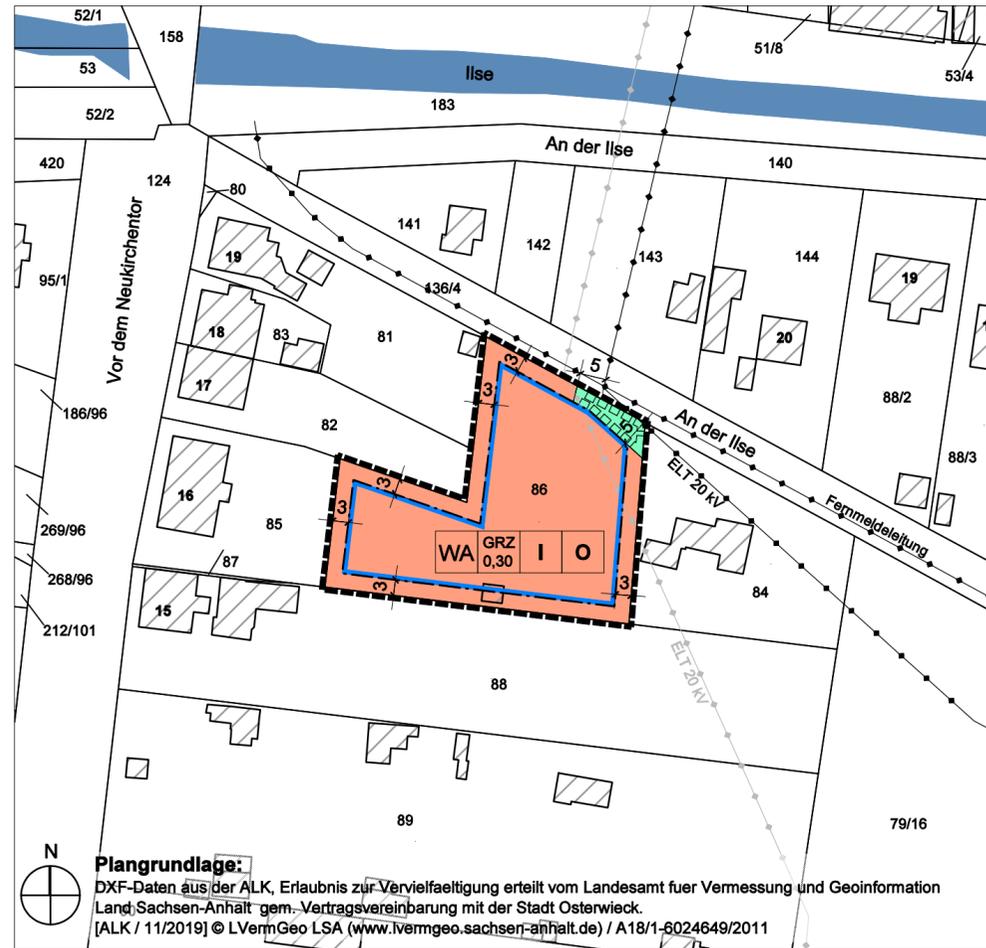


## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



## 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** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

**GRZ 0,30** 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 und Abs. 6 BauGB)

**Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Leitungsträger

#### 15. Sonstige Planzeichen

**Geltungsbereich**

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überirdische Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Überirdische Versorgungsleitung Rückbau durch Leitungsträger veranlasst (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ELT 20 kV Versorgungsleitung Elektro Mittelspannung 20 kV

Fernmeldeleitung Fernmeldeleitung der Avacon

### ANGABEN BESTAND

Verlauf Fließgewässer

98/2 Flurstücke und Flurstücksnummern

10 Gebäude und Hausnummern

## 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 "An der Ilse" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan "An der Ilse" wird gem. § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen und
- Nr. 5 - Tankstellen.

### § 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 - Maßnahmen zum Leitungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Gebäude sowie bauliche Anlagen unzulässig.
2. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen Gehölze eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten.

## HINWEISE

### 1. Gründung

Zur Gründung ist die Baugrunduntersuchung (Anhang der Begründung) zu beachten. Gründung und Gründungspolster sind entsprechend auszuführen. Es wird empfohlen, eine Abnahme der Aushubsole durch einen Baugrundgutachter vornehmen zu lassen. Der Nachweis der Verdichtung des Gründungspolsters sollte als Qualitätssicherung ebenfalls über einen Baugrundgutachter geprüft werden.

### 2. Versickerung

Im Plangebiet ist die Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Versickerungsanlagen möglich. Im Plangebiet können aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse Rigolen- oder Rohrentwässerungsanlagen ausgeführt werden - ggf. mit vorgeschalteter Zisterne. Zu Dimensionierung und Ausführung ist das Baugrundgutachten (Anhang der Begründung) in Verbindung mit den konkreten Bauvorlagen zu beachten.

### 3. Flächen für die Feuerwehr

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 Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### 4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

#### 4.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen

- Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
- Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Bauebenenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.
- Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

#### 4.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

### 5. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist seitens der Stadt Osterwieck die Löschwasserversorgung mindestens im Grundschatz (48 m³/Std. über 2 Std.) sichergestellt. Die Eignung des Bauvorhabens für die zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsstellungsverfahren mit den konkreten Bauvorlagen nachzuweisen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Ilse" in Osterwieck 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 "An der Ilse" in Osterwieck 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 "An der Ilse" in Osterwieck 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 "An der Ilse" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "An der Ilse" in Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

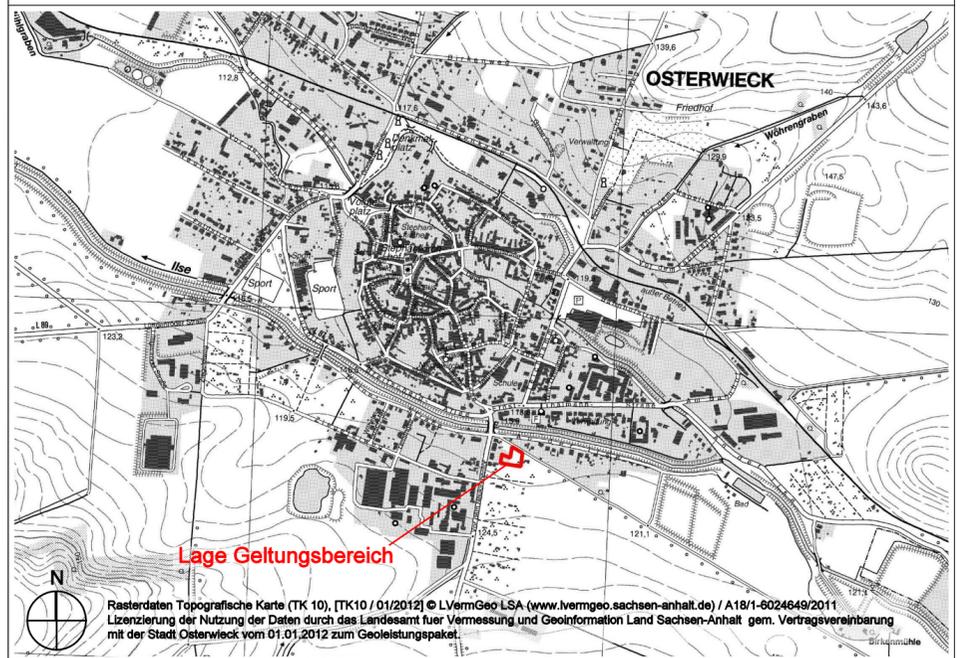
Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Ilse" in Osterwieck 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 "An der Ilse", Ortschaft Osterwieck 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:  
August 2020

Geprüft:  
Wd

Rev.-Nr.:  
04