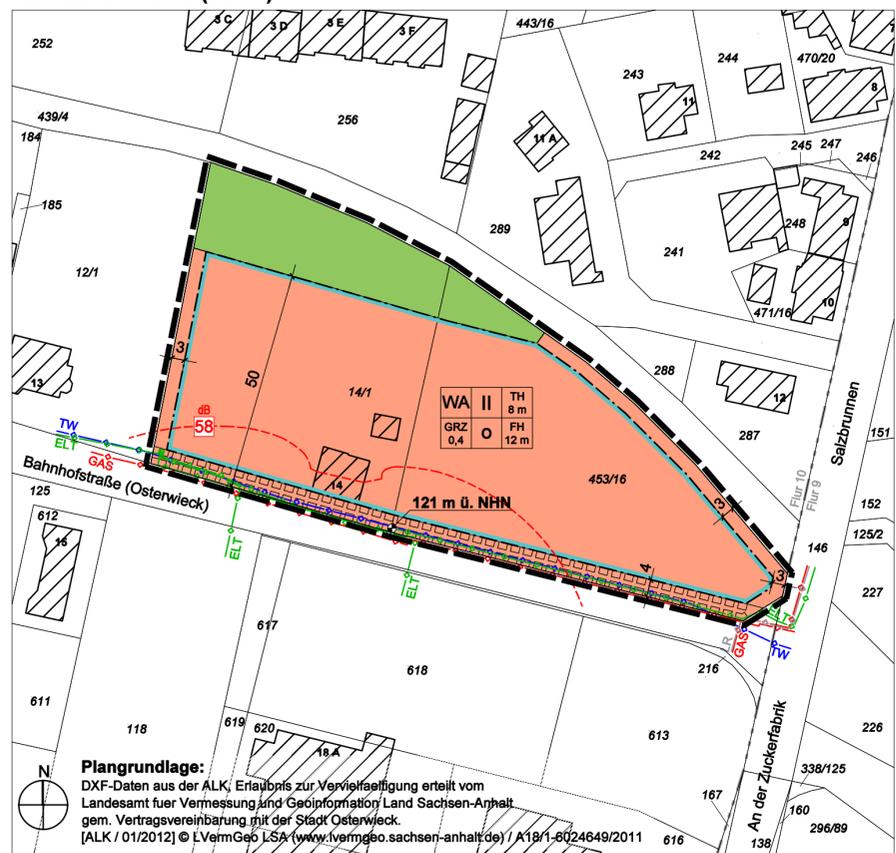


PRÄMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck „Bahnhofstraße II“ sowie der Begründung wurden erarbeitet von Dipl. Ing. Frank Ziehe.
Der Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt – ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Osterwieck, den (Siegel)
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 | 1509

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 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO
II maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) BauNVO
TH 8 m maximale Traufhöhe gem. § 16 (2) BauNVO
FH 12 m maximale Firsthöhe gem. § 16 (2) BauNVO

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

O offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
— Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

TW Trinkwasserhauptleitung
ELT Elektroleitung
GAS Gasleitung
LR Leerrohr Gasversorger

KENNZEICHNUNG

58 dB Isophone 58 dB(A)

121 m ü. NHN Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NHN)

ANGABEN BESTAND

617 Flurstücke und Flurstücksnummern
14 Gebäude und Hausnummern
Flur 2 / Flur 5 Grenze der Flur und Flurnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 vom Hundert ist zulässig durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 2 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO

- 1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.
- 2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 12 m nicht überschreiten.

§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 1) Der untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er liegt bei 121 m über Normalhöhennull (NHN).
- 2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

- 3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

§ 4 - 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 (z.B. Garagen, Carports), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

§ 5 - Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1) Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern und Wohnküchen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

2) Schutzbedürftige Freiflächen

Schutzbedürftige Freiflächen sind insbesondere:

- Terrassen,
- Freisitze
- Balkone,
- offene Loggien.

3) Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume und Freiflächen

Im Bereich zwischen 58 dB(A)-Isophone und Bahnhofstraße sind schutzbedürftige Räume oder schutzbedürftige Freiflächen nur auf der straßenabgewandten Seite baulicher Anlagen zulässig.

Abweichende Anordnungen sind zulässig, sofern im Einzelfall die Einhaltung des Beurteilungspegels von 58 dB(A) nachgewiesen wird. Für einen solchen Nachweis darf die Pegelminderung durch vorgelagerte Gebäude und andere Hindernisse in Ansatz gebracht werden.

Ohne Einzelfallnachweis darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die der "Bahnhofstraße" abgewandten Gebäudeseite wie folgt gemindert werden:

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei Innenhöfen um 10 dB(A).

- 4) Der Nachweis für die Einhaltung der Vorgaben aus § 5 Abs. 1 - 3 der textlichen Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorgaben zum Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Leitungstrassen, zugehörigen Anlagen und in der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist Folgendes zu berücksichtigen:

1. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
2. Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Versorgungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
3. Die Bauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Versorgungsträger zulässig.
4. Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Versorgungsträger spätestens 10 Werktage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzuzeigen.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Versorgungsträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Versorgungsträgers begonnen oder durchgeführt werden.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Alle Auflagen der zuständigen Versorgungsträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

1.1 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.

1.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen oder Fledermäuse, 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.

2. Versickerungsfähigkeit des Bodens

Bis auf die Bereiche des Plangebietes, die an die zentrale Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen werden können, soll das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken entsorgt werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch eine Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorhaben- und standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind. Ergebnisabhängig sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung (z.B. Rigolen) und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisternen) im erforderlichen Umfang auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Planungen und Nachweise sind mit den sonstigen Bauvorlagen zu erarbeiten und vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße II" in Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Auslegung des "Bahnhofstraße II" in Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Bahnhofstraße II" in Osterwieck 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 "Bahnhofstraße II" 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 "Bahnhofstraße II" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "Bahnhofstraße" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Bahnhofstraße II" 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 Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

Entwurf zum BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE II" Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck



Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe
Büro Braunschweig:
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen:
Teichstraße 1
38635 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:
Nov. 2020
Geprüft:
Wd
Rev.-Nr.:
05