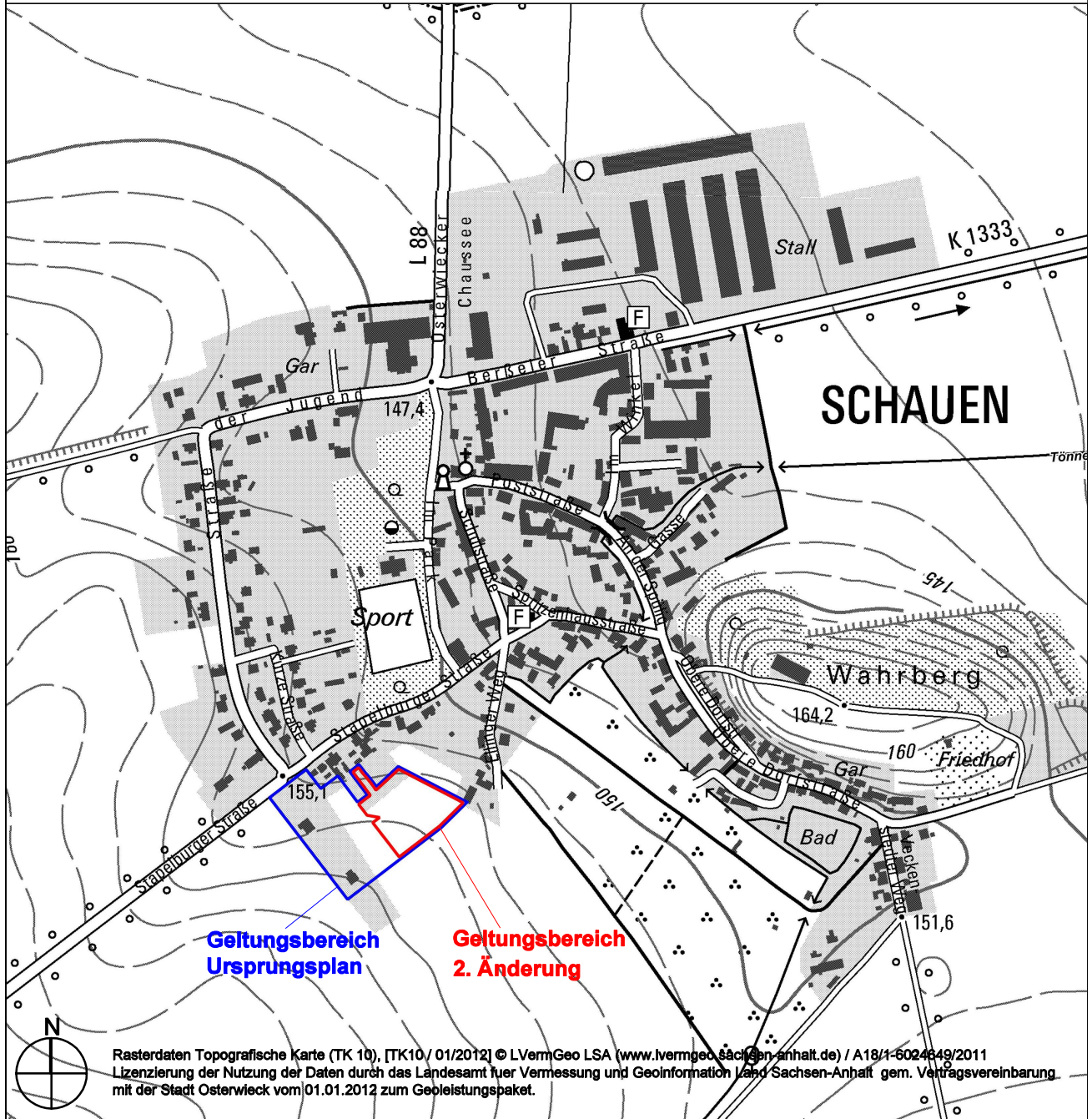


BEBAUUNGSPLAN "Brockenblick", Schauen - Entwurf

2. Änderung und Teilaufhebung mit örtlicher Bauvorschrift, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), [TK10 / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011
Lizenzierung der Nutzung der Daten durch das Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation / Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung
mit der Stadt Osterwieck vom 01.01.2012 zum Geoleistungspaket.

Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe

An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen

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

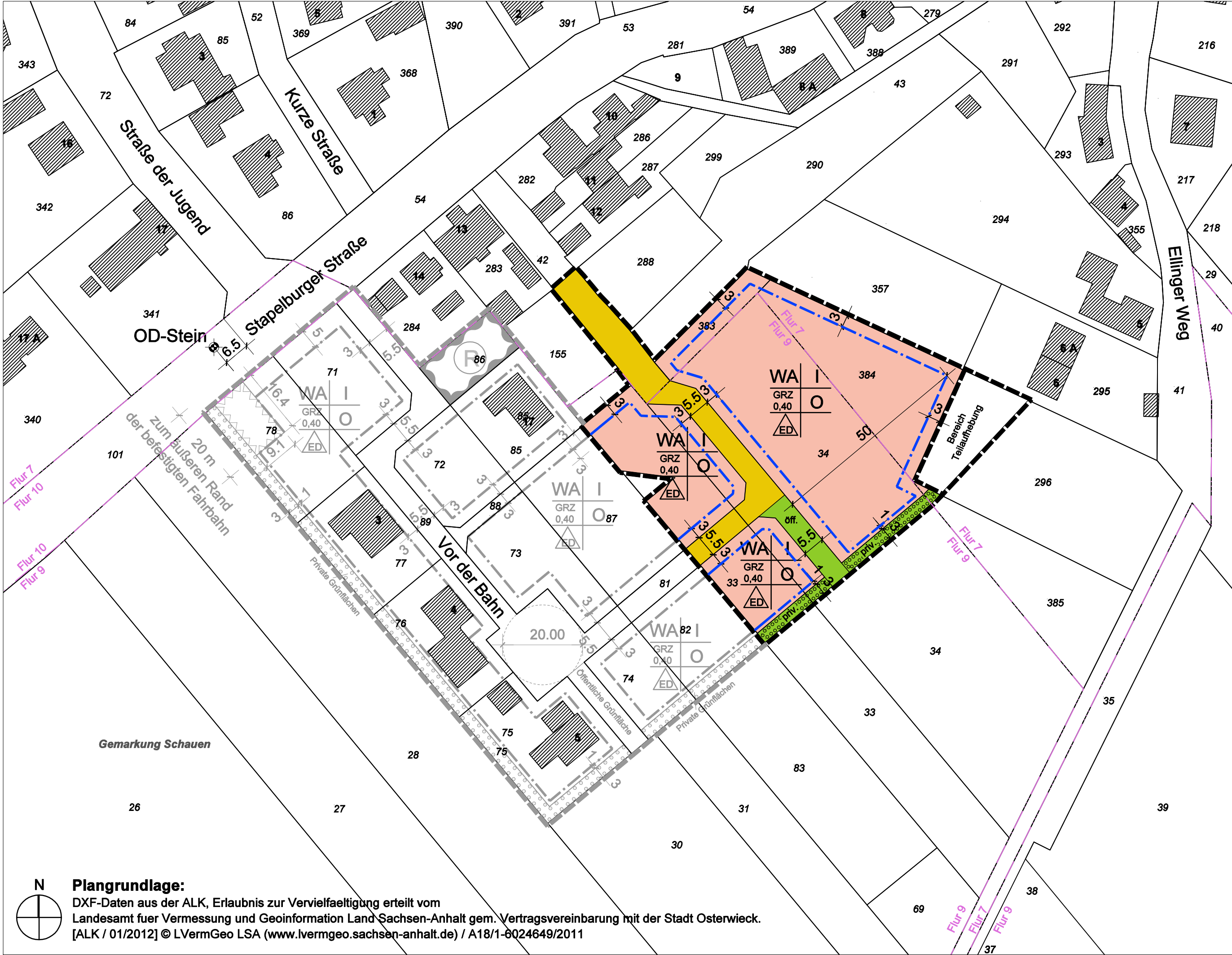
Gezeichnet:
Zi

Datum:
März 2021

Geprüft:
Wd

Rev.-Nr.:
01

PLANZEICHNUNG (Teil A) M1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), 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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

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

I Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO
i.V.m § 2 (6) und § 87 (2) BauO LSA

0,40 Grundflächenzahl GRZ gem. §19 BauNVO

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

O Offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO

ED Einzel- und Doppelhäuser gem. §22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl d.Voll-geschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,40	O	Bauweise
Einzel und Doppelhäuser	ED		

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

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Grünfläche

Zweckbestimmung:

priv. private Grünfläche

öff. öffentliche Grünfläche

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



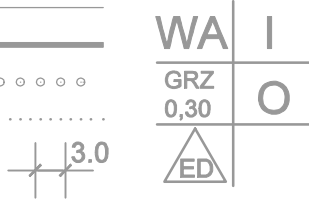
Bereich Teilaufhebung

Geltungsbereich 2. Änderung

Kennzeichnung des Aufhebungsbereiches



unveränderter Teil des Geltungsbereichs des BPlan "Brockenblick"



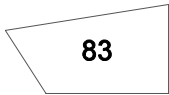
Zur Information:
Festsetzungen des unveränderten Teils Geltungsbereichs des BPlan "Brockenblick"

Angaben Bestand

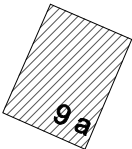
Flur 9

Flur 10

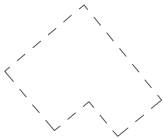
Abgrenzung Fluren und Bezeichnung



Flurstücke und Flurstücksnummern



Gebäude Bestand mit Hausnummern



ungefähre Lage neu errichtetes Gebäude auf Flurst. 85

OD-Stein



Lage Ortsdurchfahrt-Stein

PRÄAMBEL

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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Brockenblick" mit Teilaufhebung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Osterwieck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei Wildobst- oder Nutzbobstbäume und mindestens 10 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sämtliche Pflanzungen sind zum Beginn der Vegetationsperiode auszuführen, die dem Beginn der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgt.
4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² mindestens ein Wildobst- oder Nutzbobstbaum und mindestens 20 Sträucher aus der u.g. Artenliste zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5. Auf der festgesetzten Fläche für die Regenwasserrückhaltung (Löschwasserteich) ist bei Bau und Unterhaltung folgendes zur Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt zu berücksichtigen:
 - Reduzierung der Befestigung von Zu- und Abläufen und des Beckenkörpers auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß
 - Lockere naturnahe Bepflanzung der Randbereiche mit standortgerechten Sträuchern. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die regelmäßige Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird.
6. Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume aus der u.g. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste Sträucher:

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Hänge-Birke	Betula pendula

Obstbäume als Hochstamm veredelt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) und des § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)).

§1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brockenblick“ in der Verwaltungsgemeinde Osterwieck, Gemeinde Schauen.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Gestaltung der Dachdeckung und die Höhe von Einfriedungen

§2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) Für die Deckung geneigter Dächer ab 22° Neigung sind Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.

(2) Die Dachdeckungen nach Abs. (1) sind nur in den Naturfarbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.

(3) Abweichend von Abs. (1) und (2) ist Schiefer einschl. Pressschiefer sowie Glas für Wintergärten zulässig.

(4) Abweichend von Abs. (1) und (2) sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

(5) Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung, Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

§3 - Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

(1) Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Straßenachse nicht überschreiten.

§4 - Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß § 88 Abs. 1 BauO LSA handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 88 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Brockenblick" in der Ortschaft Schauen 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.

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

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung 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.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der IIsezeitung bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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