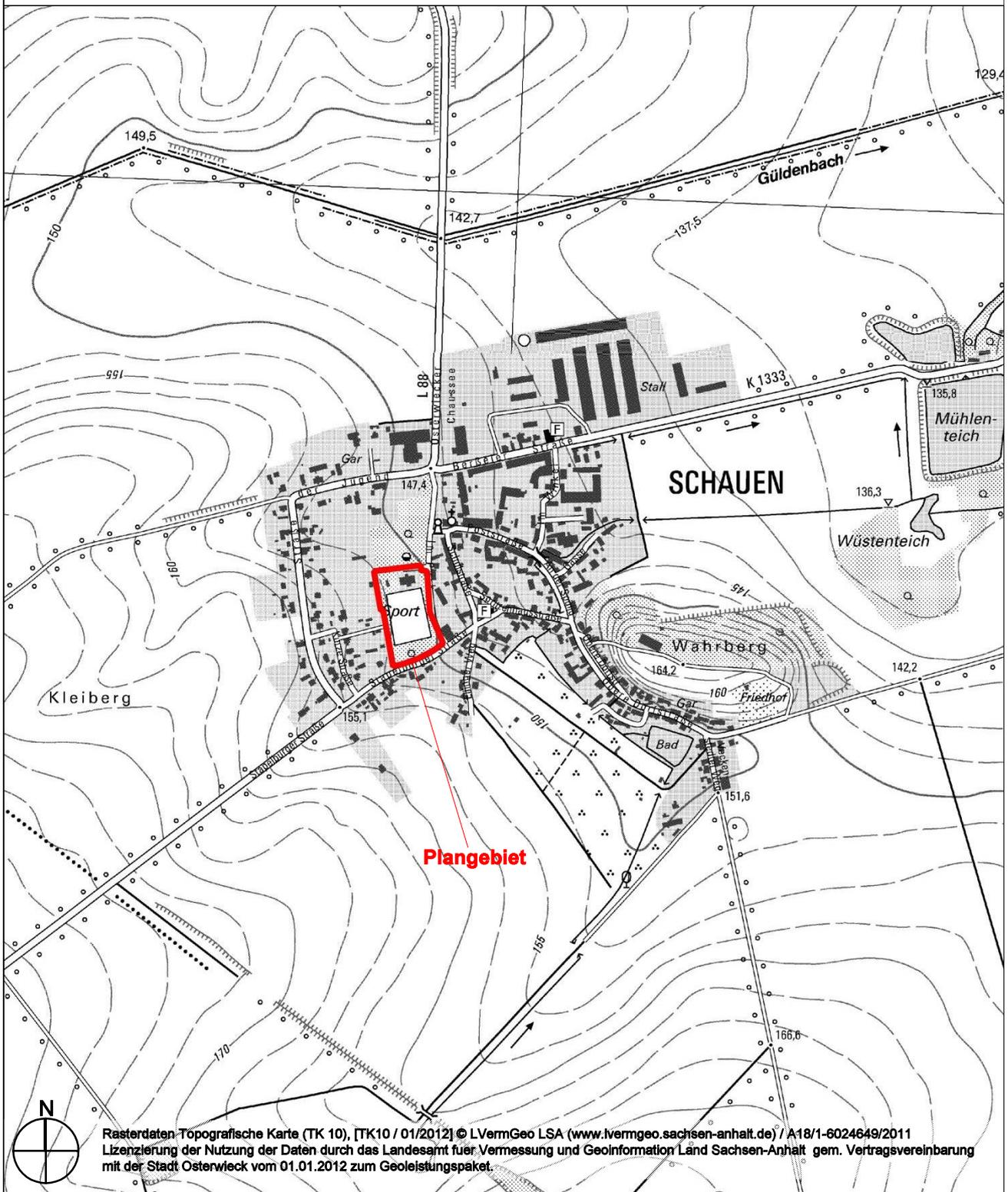


Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

BEBAUUNGSPLAN "HERRENHAUS" - Entwurf Ortschaft Schauen



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.:
04

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

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

 Grundflächenzahl GRZ
gem. § 19 BauNVO

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

 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

 offene Bauweise

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

 private Erschließung als
verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

 Flächen für den ruhenden Verkehr

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten
der Anwohner,
Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge
und Müllabfuhr

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

 Private Grünflächen

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

 13.2.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

15. Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich

 15.3 Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Ga Garagen

St Stellplätze

ANGABEN BESTAND

 98/2 Flurstücke und
Flurstücksnummern

 Gebäude und Hausnummern

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.

Der Bebauungsplan "Herrenhaus" 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 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1) Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2) Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- 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 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzflächen und Fußwege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 4 - Flächen und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

1) In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume ab einem Stammumfang von 125 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

2) Der Ersatz von Bäumen hat in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Herbst) des selben Jahres zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologische Kulturdenkmale

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (historischer Ortskern - Herrenhaus - Befestigung).

Daher muss aus facharchäologischer Sicht rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten ein fachgerechtes Dokumentationsverfahren erfolgen; vgl. OVG MD 2 L 154/10. Dieses ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom 06. März 2013 vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdingriffen ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Art, Dauer und Umfang der Dokumentationen sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Für Rückfragen steht Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: jfahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen 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 Baunebenflächen (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, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung Bebauungsplans "Herrenhaus" 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 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 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 den Bebauungsplan "Herrenhaus", Schauen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Herrenhaus", Schauen wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der IIsezeitung 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