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 "Straße der Jugend III" wird gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000

Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 03/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

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 — Algemeines 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 0,20 — 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 besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Erschließung

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

1 — Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge und Müllfabfuhr (Bereichskennzeichnung 1)

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

private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

GAS — unterirdische Gasleitung

2 — 15.5 Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB (Bereichskennzeichnung 2)

ANGABEN BESTAND

98/2 — Flurstücke und Flurstücksnummern

10 — Gebäude und Hausnummern

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:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

2) Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vorgaben zum Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Im Bereich der Leitungstrassen und in der in die Planzeichnung übernommenen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Bereichskennzeichnung 2 ist Folgendes zu berücksichtigen:

1) Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.

2) Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Versorgungsträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).

3) Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung beträgt 8,00 m. Das heißt, jeweils 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.
Innerhalb dieser Leitungsschutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder dauerhaft abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

4) Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben.
Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

5) Die Bebauung (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.

6) 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 beauflagten 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. Baugrundgutachten
Es wird vorhebenbezogen eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Im Ergebnis sind Möglichkeiten der Gründung zu erarbeiten.

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

2.1 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.

2.2 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 des Bebauungsplans "Straße der Jugend III" in Schauen als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b 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 Auslegung des Bebauungsplanes "Straße der Jugend III" in Schauen als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 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 "Straße der Jugend IIII" in Schauen in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis 15.01.2020 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 "Straße der Jugend III" in Schauen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "Straße der Jugend III" in Schauen wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

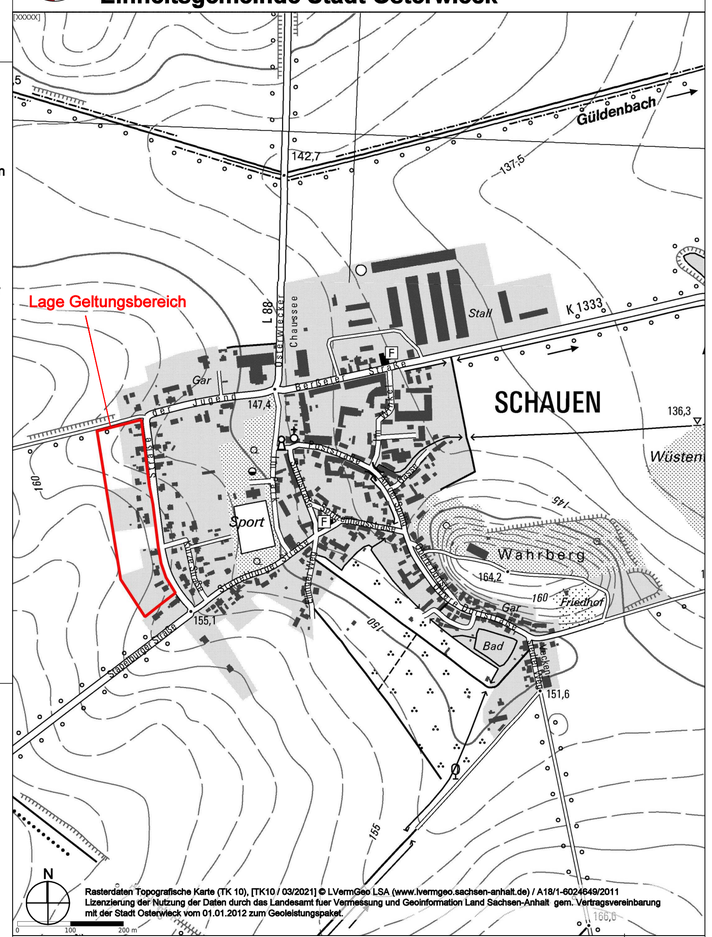
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Straße der Jugend IIII" in Schauen wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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
"Straße der Jugend III", Ortschaft Schauen
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



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.:	02