

## 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Rechtsgrundlagen 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)

Bürgermeister

## 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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** maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA  
**GRZ** Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO  
**0,20**

#### 15. Sonstige Planzeichen

**□** Geltungsbereich

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

**□** Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**10.2 Flächen und Maßnahmen für die Erhaltung von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**□** Fläche für die Erhaltung von Gewässern

#### ANGABEN BESTAND

**982** Flurstücke und Flurstücksnummern  
**16** 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

### Vorgaben für die Fläche zur Erhaltung von Gewässern (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der gem. Stellungnahme des UHV Ilse / Holtemme nachrichtlich übernommenen Fläche zur Erhaltung von Gewässern sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Freihalten des 3 m breiten Streifens zwischen Gewässern und Baugrenze,
- Freihalten eines weiterführenden Streifens von 3 m auf der parallel zum Gewässer laufenden privaten Grünfläche.
- Anpflanzungen oder die Errichtung von Anlagen am Gewässer sind hier nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LK Harz und dem UHV Ilse / Holtemme zulässig.

## HINWEISE

### 1. Baugrundgutachten

Es wird empfohlen, vorhabenbezogen standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchzuführen. Im Ergebnis sind Möglichkeiten der Gründung zu erarbeiten. Weiterhin sollte im Zuge dessen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geprüft werden. Ergebnisabhängig können so Lösungen zur dezentralen Entsorgung des Niederschlagswassers auch erarbeitet werden.

### 2. Hinweise zum 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 Baubenenflächen (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.
- Sofern vorgesehen ist, Gehölze vor Inkrafttreten des B-Planes zur Herstellung der Baufeldfreimachung hier insbesondere der privaten Zufahrtstraße im Norden des Plangebietes zu entnehmen, so ist hierfür die UNB des Landkreises Harz auf Grundlage der Kreisbaumschutzverordnung zuständig.
- Über spätere Gehölzentnahmen entscheidet die Stadt Osterwieck auf Grundlage der Baumschutzsatzung.

### 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.

### 3. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung

#### 3.1 Anschluss- und Benutzungszwang Niederschlagswasserkanal

Die an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straße der Jugend verfügt über einen betriebsfertigen Niederschlagswasserkanal. Damit liegt ein Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 3 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vor.

Das anfallende Regenwasser wird deshalb grundsätzlich über den in der „Straße der Jugend“ vorhandenen Niederschlagswasserkanal entsorgt.

#### 3.2 Eventuell erforderliche Erhöhung der Einleitmenge

Durch die mögliche Mehrversiegelung (bauen in zweiter Reihe) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich bei voller Ausschöpfung der Grundflächenzahl eine Erhöhung der Einleitmenge von ca. 20 l/s in den Seitengraben vom Tönneckenbrunnenbach.

Für eine eventuell erforderliche Erhöhung der Einleitmenge (um ca. 20 l/s) von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG durch die Stadt Osterwieck zu stellen.

Ansprechpartner beim Umweltamt / untere Wasserbehörde, SG Abwasser, Niederschlagswasser ist Herr Lindemann, Tel. (03941) 5970 5726 / Fax (03941) 5970 5787 / E-Mail: burkhard.lindemann@kreis-hz.de .

#### 3.3 Nachweis Niederschlagsentwässerung im Baugenehmigungsverfahren

Bei einstehenden Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung / des Entwässerungsantrages unter Einbeziehung des UHV „Ilse-Holtemme“ grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die Ableitung über die zentrale Niederschlagswasserentsorgung schadlos erfolgen kann.

Sollte dies nicht möglich sein, sind Maßnahmen der Versickerung und Rückhaltung zu prüfen und zum jeweiligen Bauvorhaben umzusetzen. Der Nachweis ist auch hier vorhabenbezogen in den Bauantragsunterlagen zu führen.

Die Nachweispflicht besteht auch bei Anwendung des Genehmigungsstellungsverfahrens.

## 4. Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung

Die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen innerhalb der "Straße der Jugend". Sie liegen im Zuständigkeitsbereich des TAZV Vorharz (Blankenburg, Tränkestraße 10).

Bauvorhaben auf den Grundstücken bzw. Grundstücksteilen hinter der bestehenden Bebauung (Hinterlieger) müssen über die jeweils vorgelagerten Grundstücke bzw. Grundstücksteile (Vorderliegergrundstück) an die zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Für die Anschlüsse würde der TAZV Vorharz ca. 1 m auf dem Vorderliegergrundstück Hausanschlusschächte (Schmutzwasserschacht / Wasserzählerschacht Trinkwasser) errichten, an den sich der jeweilige Hinterlieger anschließen kann.

Das bedeutet, dass jedes Vorderliegergrundstück mit einem Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers belastet werden muss.

Nur durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des jeweiligen Vorderliegergrundstückes kann die Ver- und Entsorgung für Trink- und Schmutzwasser für die Hinterlieger auf Dauer sichergestellt werden.

## 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 Bebauungsplans "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 III" 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)

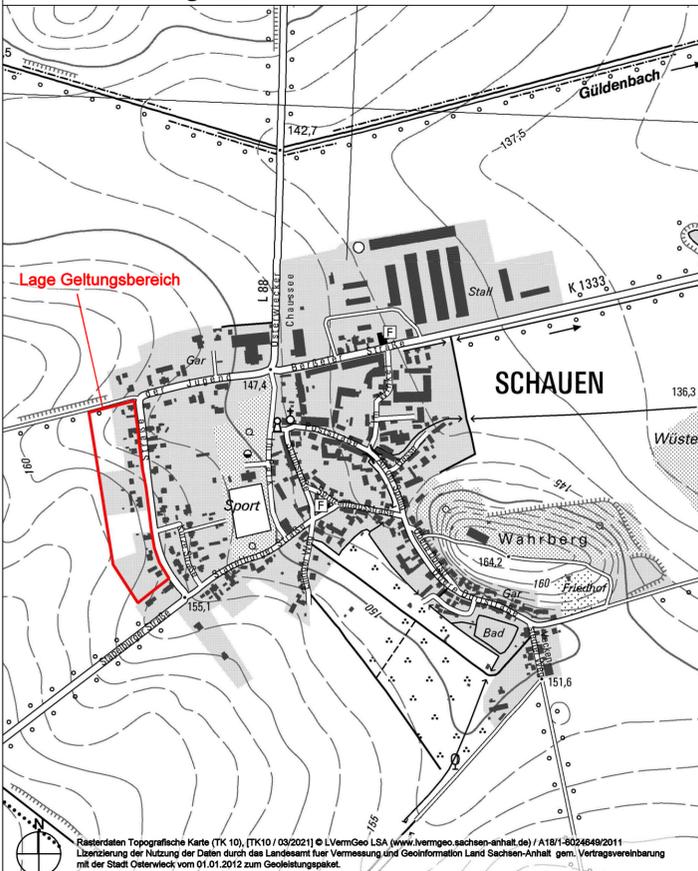
Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Straße der Jugend III" 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: September 2021

Geprüft: Wd

Rev.-Nr.: 03



### Plangrundlage:

DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.

[ALK / 03/2021] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011