

PRÄAMBEL

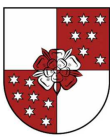
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom der Bebauungsplan "An der Ilse II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan "An der Ilse II" wurde gem. § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Osterwieck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister



Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck Bebauungsplan "An der Ilse III", Entwurf Ortschaft 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

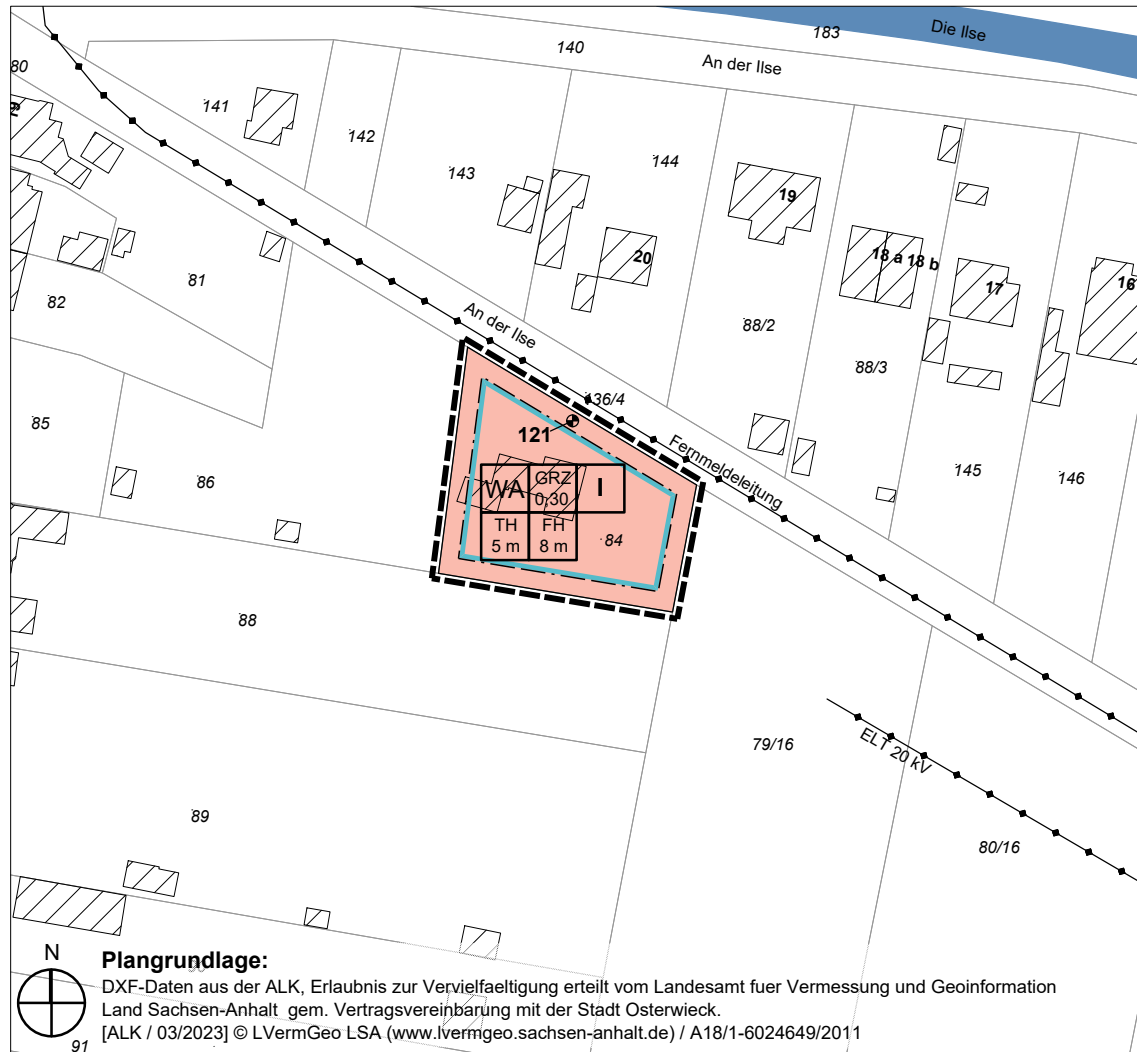
Gezeichnet:
Zi

Datum:
März 2023

Geprüft:
Ju

Rev.-Nr.:
6

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)



Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



maximal zulässige 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



offene Bauweise



maximal zulässige Traufhöhe
gem. § 16 BauNVO



maximal zulässige Firsthöhe
gem. § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich



Höhenpunkt über Normalhöhe Null
(NHN)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Oberirdische Versorgungsleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Versorgungsleitung Elektro
Mittelspannung 20 kV



Fernmeldeleitung der Avacon

ANGABEN BESTAND



Verlauf Fließgewässer



Flurstücke und
Flurstücksnummern



Gebäude und Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 - Tankstellen.

§ 2 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 6 BauNVO

- 1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Traufhöhe von maximal 5 m zulässig.
Die Firsthöhe darf maximal 8 m erreichen.
- 3) Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

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

- 1) Unterer Bezugspunkt ist die jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenlage (bezogen auf NHN), gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- 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 oder Dachterrassen, 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.

§ 3 - 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.

§ 4 - Flächen / 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.

HINWEISE

1. Gründung

Zur Gründung ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ergebnisabhängig sind die Gründung und ggf. Gründungspolster auszuführen.
Es wird empfohlen, eine Abnahme der Aushubsohle durch einen Baugrundgutachter vornehmen zu lassen.
Der Nachweis der Verdichtung des Gründungspolsters sollte als Qualitätssicherung ebenfalls über einen Baugrundgutachter geprüft werden.

2. Versickerung

Um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sicher zu stellen, ist eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen - sinnvollerweise im Zuge der Baugrunduntersuchung.
Ergebnisabhängig sind ggf. geeignete technische Anlagen zur Versickerung (z.B. Rigolen) und geeignete technische Anlagen zur Rückhaltung (z.B. Zisternen) auszuführen.
Planung und Dimensionierung von eventuell notwendigen Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung sind durch einen Sachverständigen / Baugrundgutachter durchzuführen. Die Ausführung ist durch eine qualifizierte Fachfirma zu leisten.
Es wird empfohlen, die Ausführung durch einen Sachverständigen / Baugrundgutachter überwachen und abnehmen zu lassen.

1. Flächen für die Feuerwehr

Bei Objekten mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.
Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

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 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Ilse III" in Osterwieck als Bebauungsplan zur 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 "An der Ilse III" in Osterwieck 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Ilse III" in Osterwieck 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 "An der Ilse III" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan "An der Ilse III" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Ilse III" 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 Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den11.2020

(Siegel)

.....
Bürgermeister