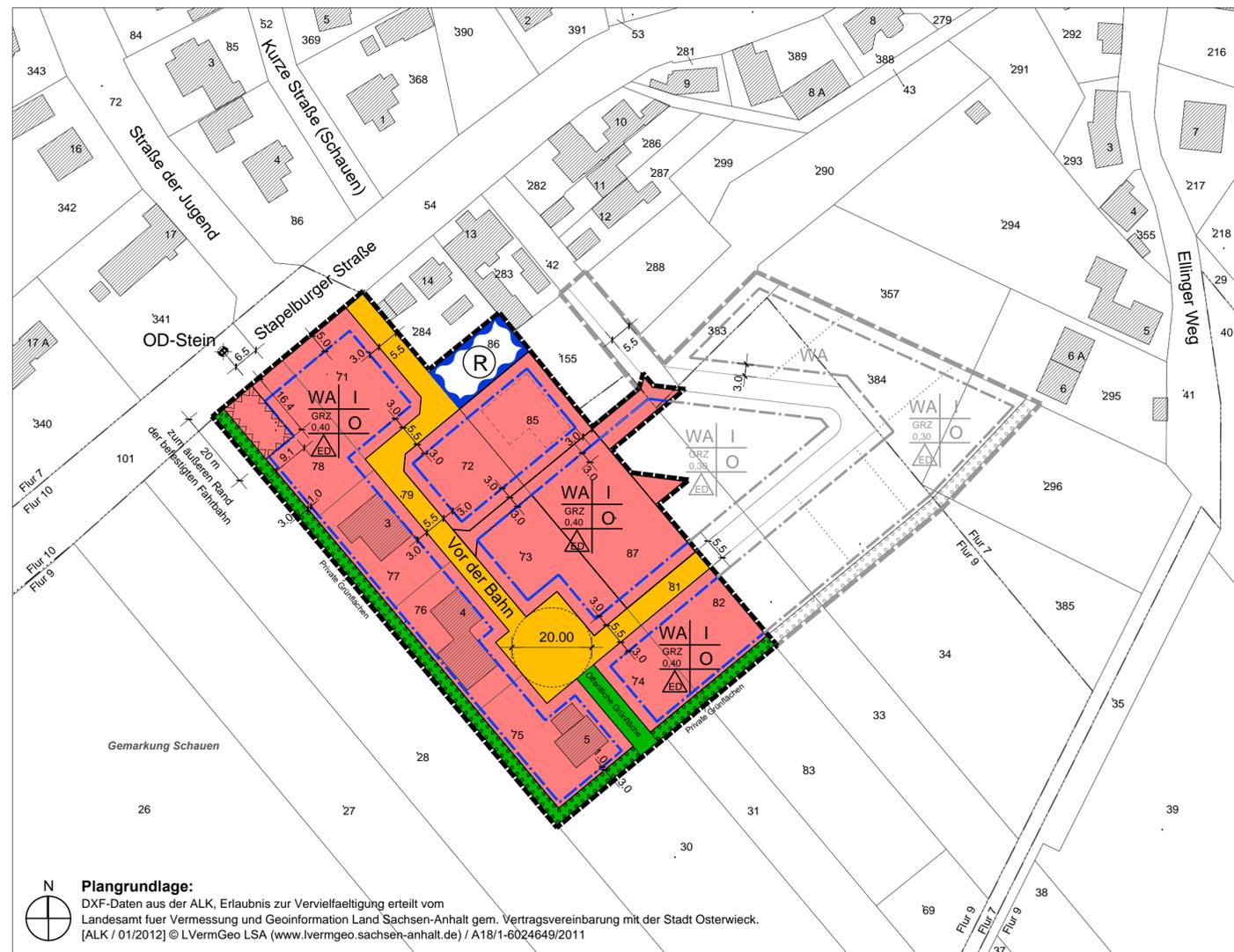


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck. [ALK / 01/2012] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 | 1509

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 (3) 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

bauliche Nutzung	WA	I	Zahl d.Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ	0,40	Bauweise
	ED		

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ 6.1 Straßenverkehrsfläche

○ 20.00 Wendekreis mit Angabe des Durchmessers

9. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr. 15)

■ Grünfläche

Private Grünfläche Zweckbestimmung

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)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Ⓡ Regenwasserrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

▭ 15.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▭ Geltungsbereich 1. Änderung, (Teil des Geltungsbereichs des BPlan "Brockenblick")

▭ unveränderter Teil des Geltungsbereichs des BPlan "Brockenblick"

WA I GRZ 0,30 ED
Zur Information: Festsetzungen des unveränderten Teils Geltungsbereichs des BPlan "Brockenblick"

Angaben Bestand

Flur 9
Flur 10
Abgrenzung Fluren und Bezeichnung

83
Flurstücke und Flurstücknummern

9,9
Gebäude Bestand mit Hausnummern

▭ ungefähre Lage neu errichtetes Gebäude auf Flurst. 85

OD-Stein
Lage Ortsdurchfahrt-Stein

BEBAUUNGSPLAN "BROCKENBLICK", SCHAUEN, 1. ÄNDERUNG, mit örtlicher Bauvorschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brockenblick" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortsteil Schauen beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Brockenblick" wird gem. §13a BauGB aufgestellt. Sie bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Osterwieck, den (Siegel)

..... Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- 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.
- Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Gewässerhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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:

- Bluthartiegel
- Hundsrose
- Schlehdorn
- Hasel
- Kornelkirsche
- Liguster
- Weißdorn
- Cornus sanguinea
- Rosa canina
- Prunus spinosa
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Ligustrum vulgare
- Craetaegus monogyna

Artenliste Bäume:

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

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

- Für die Deckung geneigter Dächer ab 22° Neigung sind Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- Die Dachdeckungen nach Abs. (1) sind nur in den Naturfarbtönen rot, braun, anthrazit oder schwarz zulässig.
- Abweichend von Abs. (1) und (2) ist Schiefer einschl. Pressschiefer sowie Glas für Wintergärten zulässig.
- 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.
- 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 Straßennachse 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

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 1. 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.
- Zu dem Entwurf der 1. 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.
- 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.
- Zum überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

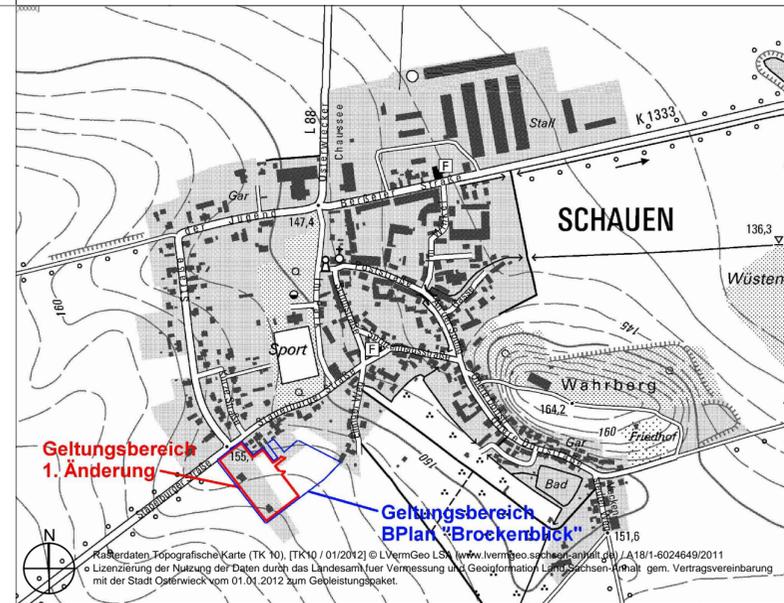
..... Bürgermeisterin

7. Die 1. 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

BEBAUUNGSPLAN "Brockenblick", Schauen, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift, Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser	AG gebautes Erbe	Gezeichnet: Zi
Dipl. Ing. Elmar Arnold / An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig	Dipl. Ing. Frank Ziehe Teichstraße 1 38835 Hessen	Datum: 02.10.2017
		Geprüft: Wd
		Rev.-Nr.: 06
		Tel.: 0531 480 36 30
		Fax: 0531 480 36 32
		Mobil: 0163 52 82 52 1
		Email: info@ag-gde.de