

**BEBAUUNGSPLAN "WALLHORN"**  
gem. §13b Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB

**PLANZEICHNUNG M 1:1.000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- |   |   |
|---|---|
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)       | <b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br>(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| I Zahl der Vollgeschosse gem. §20 (1) BauNVO i.V.M. §2 (6) und §87 (3) BauO LSA | ○ Offene Bauweise gem. §22 (1), (2) BauNVO  |
| 0,30 Grundflächenzahl GRZ gem. §19 BauNVO                                       | --- Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO   |
- 
- |  |   |
|--|---|
| <b>6. Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | <b>14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz</b><br>(§9 Abs. 6 BauGB) |
| 6.4 Einfahrtsbereich                                   | Archäologisches Kulturdenkmal   |
- 
- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>15. Sonstige Planzeichen</b> | <b>15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes</b><br>(gem. § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| Geltungsbereich                 | Abgrenzung der Baugrundstücke i.S.d. §19 BauNVO  |
- 
- |   |  |
|---|--|
| <b>Füllschema der Nutzungsschablone</b> | <b>Angaben Bestand</b>                 |
| Bezeichnung Baugrundstücke              | 15/27 Flurstücke und Flurstücksnummern |
| Zahl der Vollgeschosse                  | Gebäude Bestand mit Hausnummern        |
| GRZ 0,30                                |  |
| Grundflächenzahl                        |  |
| Bauweise                                |  |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(1) Im Geltungsbereich sind ausschließlich Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Archäologisches Kulturdenkmal**  
Im Geltungsbereich befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die genaue Lage und Ausdehnung ist unbekannt. Der Geltungsbereich wird deshalb insgesamt gem. § 9 Abs. 6 BauGB als archäologisches Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Der Beginn von Tiefbauarbeiten ist mindestens drei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) schriftlich anzuzeigen. Dem LDA ist bei der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale die erforderliche Zeit für die Befunddokumentation und die Fundbergung einzuräumen (DenkmSchG LSA § 9 Abs. 3). Die Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers bzw. Veranlassers (DenkmSchG LSA § 14 Abs. 9).

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

**HINWEISE**

**1. Entsorgung Niederschlagswasser**  
Es sollte vor Baubeginn durch eine Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind. Abhängig davon kann es erforderlich werden, ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen.

**2. Dezentrale Abwasserbeseitigung**  
Für das Plangebiet ist mittels Ausschlussatzung eine dauerhafte Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für den TAZV Vorharz beschlossen worden. Eine ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Abwasserbeseitigung ist daher nur mittels dezentraler Abwasserbeseitigungsanlagen zu erreichen. Diese sind in Abstimmung mit dem TAZV Vorharz durch den oder die Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben. Soweit mit der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung eine Gewässerernutzung verbunden ist, ist rechtzeitig vor Ausübung der Benutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz zu beantragen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Wallhorn" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly beschlossen.  
Der Bebauungsplan "Wallhorn" wird gem. § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeisterin

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly gem. § 13b BauGB 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 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 des Bebauungsplans "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... 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.
- Zum überarbeiteten Entwurf 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 des Bebauungsplans "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... mit der Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ..... 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.
- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeisterin

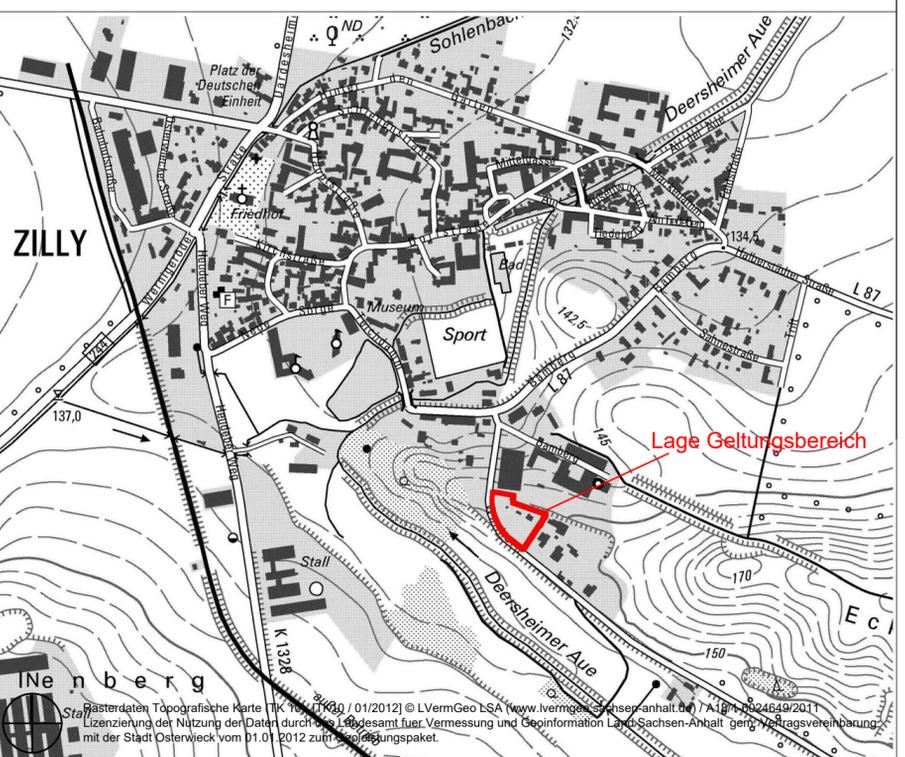
7. Der Bebauungsplan "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Wallhorn" in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly 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 "WALLHORN"**  
**Stadt Osterwieck, Ortschaft Zilly**



Planverfasser	<b>AG gebautes Erbe</b>	Gezeichnet: Zi
Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe	Teichstraße 1	Datum: 23.03.2018
An der Petrikirche 4	38106 Braunschweig	Geprüft: Wd
38106 Braunschweig	38835 Hessen	Rev.-Nr.: 09
		Tel.: 0531 480 36 30
		Fax: 0531 480 36 32
		Mobil: 0163 52 82 52 1
		Email: info@ag-ge.de