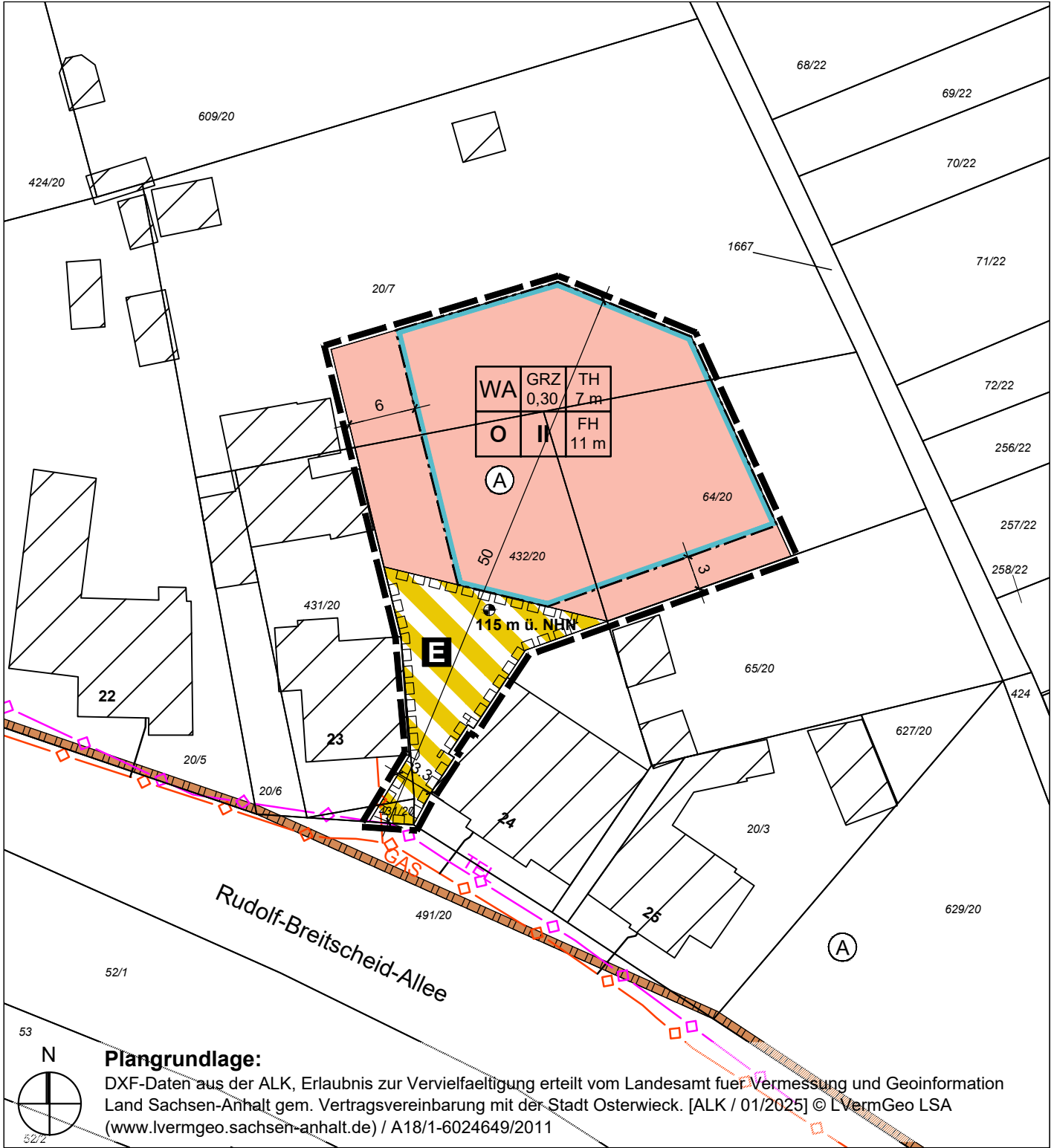


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 i.V.m. §§ 4 und 10 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO



Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO



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)



offene Bauweise



Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche,
Zweckbestimmung Erschließung

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten
zugunsten Anlieger, Versorgungs- und
Leitungsträger sowie Rettungsfahrzeuge

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung Geltungsbereich

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. Regelungen für Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Archäologisches Kulturdenkmal

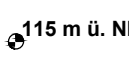
ANGABEN BESTAND



Gebäude Bestand, Hausnummer



Abgrenzungen Flurstücke
und Flurstücksnummern



Höhenpunkt mit Angabe Höhe über
Normalhöhe Null (NNH) in Meter



unterirdische Versorgungsleitung für
Erdgas der Halberstadtwerke



unterirdische Versorgungsleitung für
Telekommunikation der Telekom

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1) Das zeichnerisch festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

2) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Gartenbaubetriebe.

4) Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Tankstellen.

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

1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.

2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 12 m nicht überschreiten.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1) Der untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er liegt bei 115 m über Normalhöhennull (NNH).

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, 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. Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

§ 4 - Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

HINWEISE

1. Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der hieraus resultierenden Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung auf Basis der Bauvorlagen durchzuführen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (inkl. der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) sind entsprechend dem Geologiedatengesetz – GeolDG vom 19. Juni 2020 dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zur Verfügung zu stellen.

2. Baumschutzsatzung der Stadt Osterwieck

Insbesondere zu Gehölzentnahmen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Osterwieck in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

3. Leitungsschutz

Im Bereich der Zufahrt verlaufen unterirdische Versorgungsleitungen.

Auf die Leitungen ist Rücksicht zu nehmen, eine Umverlegung gilt es zu vermeiden bzw. ist diese mit den Leitungsträgern und den Grundstückseigentümern abzustimmen. Insbesondere bei erdengreifenden Arbeiten ist im Leitungsschutzbereich mit Vorsicht vorzugehen (Handschachtung). Vor entsprechenden Arbeiten im Leitungsbereich ist eine Schachtgenehmigung bei den Halberstadtwerken einzuholen.

Der Beginn von erdengreifenden Arbeiten in der Nähe der Leitungsstrasse ist min. 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Leitungsträger anzuzeigen.

4. Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Es besteht jedoch eine vollbiologische Kleinkläranlage, an welche die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Allee 23, 24 und 25 angeschlossen sind. Deren Mitnutzbarkeit für die vorliegende Planung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Harz und den Betreibern / Eigentümern der Kleinkläranlage abzustimmen. Bis zu einer zentralen Schmutzwasserentsorgungsmöglichkeit ist für Bauvorhaben im Plangebiet übergangsweise eine private dezentrale Abwasseranlage zu errichten bzw. mit der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz die vorhandene Gemeinschaftsanlage auf dem Grundstück von Nr. 24 zu nutzen.

Es ist jedoch geplant, bis 2027 im Rahmen des Ausbaus der Rudolf-Breitscheid-Allee auch einen Schmutzwasserkanal zu errichten, an den nach Fertigstellung ggf. angeschlossen werden kann.

Der Nachweis der gesicherten Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen (ggf. Anschluss am Kleinkläranlage oder an neu hergestellten Kanal).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "Rudolf-Breitscheid-Allee" in der Ortschaft Osterwieck als BPlan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis mit der Begründung im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzlich durchgeführte öffentliche Auslegung wurden 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.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

3. Der Stadtrat der EHG Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Allee" in der Ortschaft Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Allee" in der Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Allee" in der Ortschaft Osterwieck wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt 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 Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den

(Siegel))

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2025 (GVBl. LSA S. 410).

Der Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Allee", Osterwieck wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Osterwieck, den

(Siegel)

Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN
"RUDOLF-BREITSCHIED-ALLEE", OSTERWIECK



Planverfasser		Gezeichnet: Zi	
Dipl. Ing. Frank Ziehe An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig		Stand: Oktober 2025	
Büro Hessen: Dipl. Ing. Frank Ziehe Teichstraße 1 38835 Hessen		Geprüft: Ju	
Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-gg.de		Rev.-Nr.: 09	