



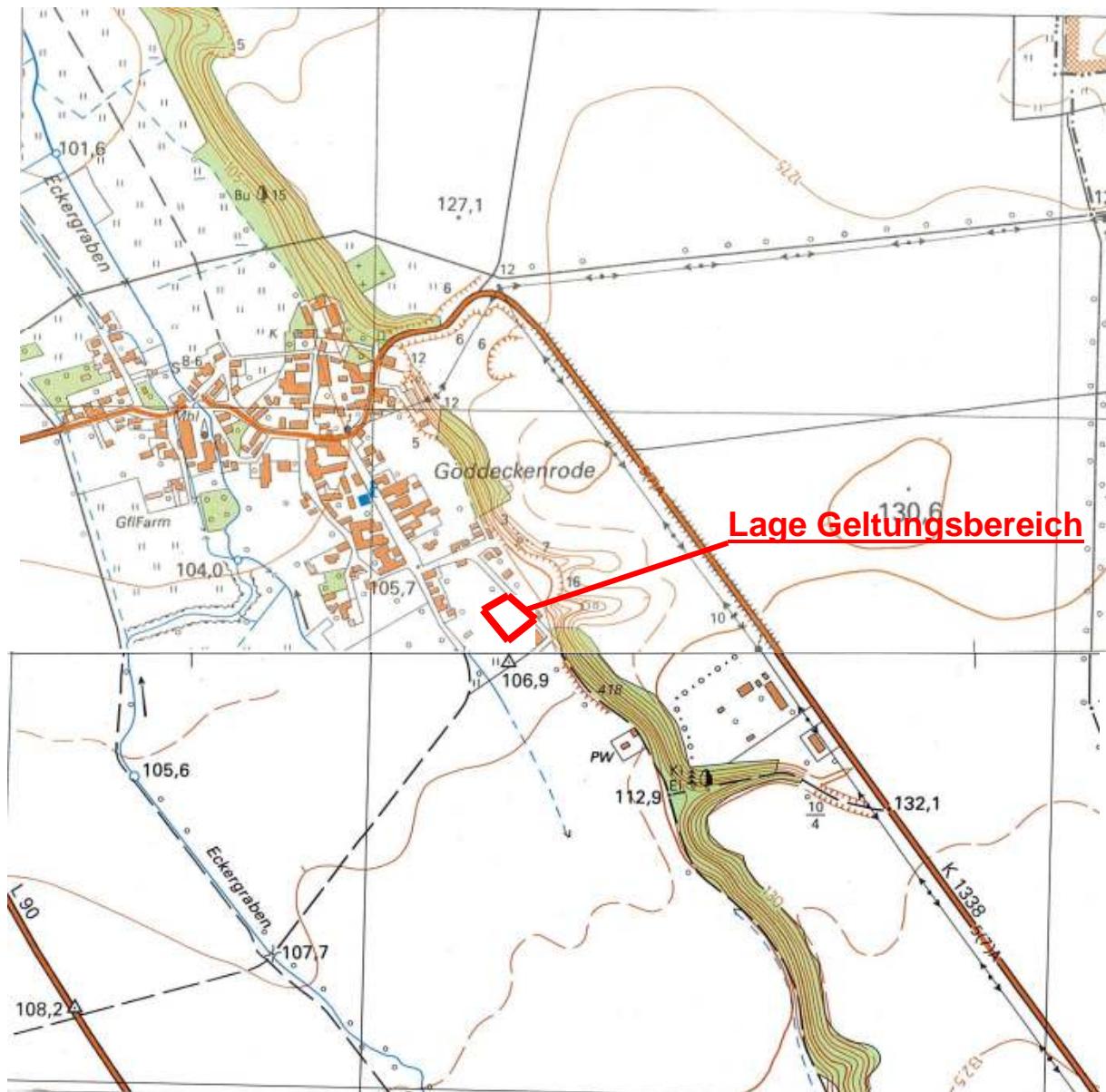
Stadt Osterwieck

Begründung zur Ergänzungssatzung
„Wülperoder Weg Götdeckenrode“ 1. Änderung

- Entwurf

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Stand: 12.02.2020



Aufgestellt:

IB Thiel und Partner GmbH

Am Huyberg 7

38820 Halberstadt, OT Aspenstedt

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
Zu 8.1. Städtebauliches Konzept.....	3
Zu 8.2.3. Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	3

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 09. 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440), zul. geändert am 26.07. 2018 (GVBl. LSA S. 187),
- **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)** vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2019 (GVBl. LSA S. 66).

Zu 8.1 Städtebauliches Konzept

Der Gebietscharakter des Planungsgebietes soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Diese ist überwiegend geprägt von eingeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit relativ geringer Bebauungsdichte. Künftige Vorhaben sind nach §34 BauGB und ergänzend nach den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung zu beurteilen. Die Festsetzungen werden auf die Planungsziele begrenzt, die nicht von den Vorgaben des §34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB geregelt werden können.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Das Ziel der Bebaubarkeit wird nach Erlangung Rechtskraft durch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in die bebaute Ortslage erreicht. Daraus folgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 Abs. 1 bis 3 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Landesrecht (Bauantrag).

Im aktuellen FNP der Einheitsgemeinde Osterwieck ist der östliche Bereich des Planungsgebietes als Teil der gemischt genutzten Baufläche der Ortslage Wülperodes dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im FNP auf der Westseite des Wülperöder Weges eine Mischbaufläche dargestellt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches ist bereits eine Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es den Bereich von der südöstlichen Grenze des Wohngebietes mit der Südwestlichen Grenze der Mischnutzungsfläche in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Hiermit erfolgt eine Abrundung der südlichen Ortslage.
Um eine dem Umfeld entsprechende Bebauung zu gewährleisten, wird eine Baugrenze mit einer Tiefe von 32 m ausgehend von der Grundstücksgrenze am Wülperoder Weg festgesetzt.

Im Süden, Osten und Norden werden die Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen festgelegt. Unabhängig davon hat **eine** künftige Bebauung die Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht einzuhalten.

Zu 8.2.3. Berechnung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Verschiebung der Baugrenze von 17 m auf 32 m und die einhergehende Erweiterung der bebaubaren Fläche ist es notwendig die für die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen notwendigen Flächen zu überprüfen.

Flächennachweis:

Fläche innerhalb der Baugrenze	1.741 m ²
Lt. BauNVO bebaubar (GRZ 0,4)	696 m ²
Ausgleichsfläche (je 100 m ² bebaut = 70 m ² Ausgleichfläche)	490 m ²
Fläche außerhalb der Baugrenze	938 m ²
Grundstücksfläche gesamt	2678 m ²