

Präambel

Aufgrund des § 1 Absatz 3 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom die Satzung des Bebauungsplanes "Fichtenweg III" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck beschlossen.
Der Bebauungsplan "Fichtenweg III" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den

.....
Bürgermeisterin (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 04.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Fichtenweg III ", Ortschaft Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. §13a Abs. 3 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde vombis ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Auslegung des Bebauungsplans " Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans " Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans " Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan " Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan " Fichtenweg III ", der Stadt Osterwieck wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan " Fichtenweg III ", Osterwieck 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)

.....
Bürgermeister

Hinweise

1. Archäologie

Werden ggf. bei erdeingreifenden Arbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zur Annahme besteht, dass es sich dabei um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen. Die bauausführenden Betriebe sind auf Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegte archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schaden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg. Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

3. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, ist das "Merkblatt über Baum-Standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16- 21a BauNVO)

Die festgesetzte max. Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut eines Gebäudes gemessen.

Die Firsthöhe ist die Oberkante des eingedeckten Daches.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet gelten vom Bezugspunkt in der Mitte von der baulichen Anlage überbauten Fläche. Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse mit II (Höchstgrenze).

3. Bauweise; für das Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern.

4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wege und Stellplätze sind maximal wasserdurchlässig zu gestalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum oder 3 Gehölze in Solitärqualität entsprechend der Gehölzliste, oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm bzw.

Gehölze in der Pflanzqualität Solitär, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, mind. von 150 cm zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens in der 1. Pflanzperiode mit Erhaltungsgebot nach Nutzungsbeginn durchzuführen.

Eine Pflege und Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten.

Gehölzliste aus standortgerechten heimischen Arten			
Bäume		Solitärgehölze	
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer platanoides	Gemeiner Schneeball	Viburnum Opulus
Kleinkronige Winterlin.	Tilia cordata Rancho	Pfaffenhüttchen	Euonymus
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Prunus spinosa
Spitzahorn	Crateagus laevigata Pauls's Scarlett	Salweide	Salix caprea
		Traubenkirsche	Prunus Padus
Obstbaumsorten:		Bruch- Weide	Salix fragilis
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume			

sowie weitere regionaltypische, Sträucher, Gehölze und hoch- und mittelstämmige Obstarten und Sorten;

5.2 Erhaltungsgebot: die Linde im südlichen Randbereich und die Eiche im westlichen Randbereich sind zu erhalten.

Die Pflege ist zu gewährleisten.

Es ist ein Mindestabstand von 5m zu den Stämmen beider Bäume ist einzuhalten.



6. Artenschutz- Vermeidungsmaßnahmen

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung:

-zum Schutz der im Plangebiet potentiell brütenden Vogelarten haben die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG (Vermeidung des Verlustes oder Beschädigung von besetzten Nes-tern/Lebensstätten bzw. Gelegen/Jungtiere) zu erfolgen,

-alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sollen auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher **außerhalb** der Hauptbrutzeit von Mitte März – Mitte Juli der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten liegt - Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten nicht zwischen 15.03. und 15.07..

Ausnahmen der zu VASB 1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich und bedürfen generell der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauftragt werden.

Planzeichenerklärung (PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

TH/ FH Traufhöhe/ Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

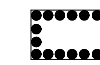
 Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser zulässig

--- Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstig.Bepflanzungen, sowie von Gew. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

15. sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

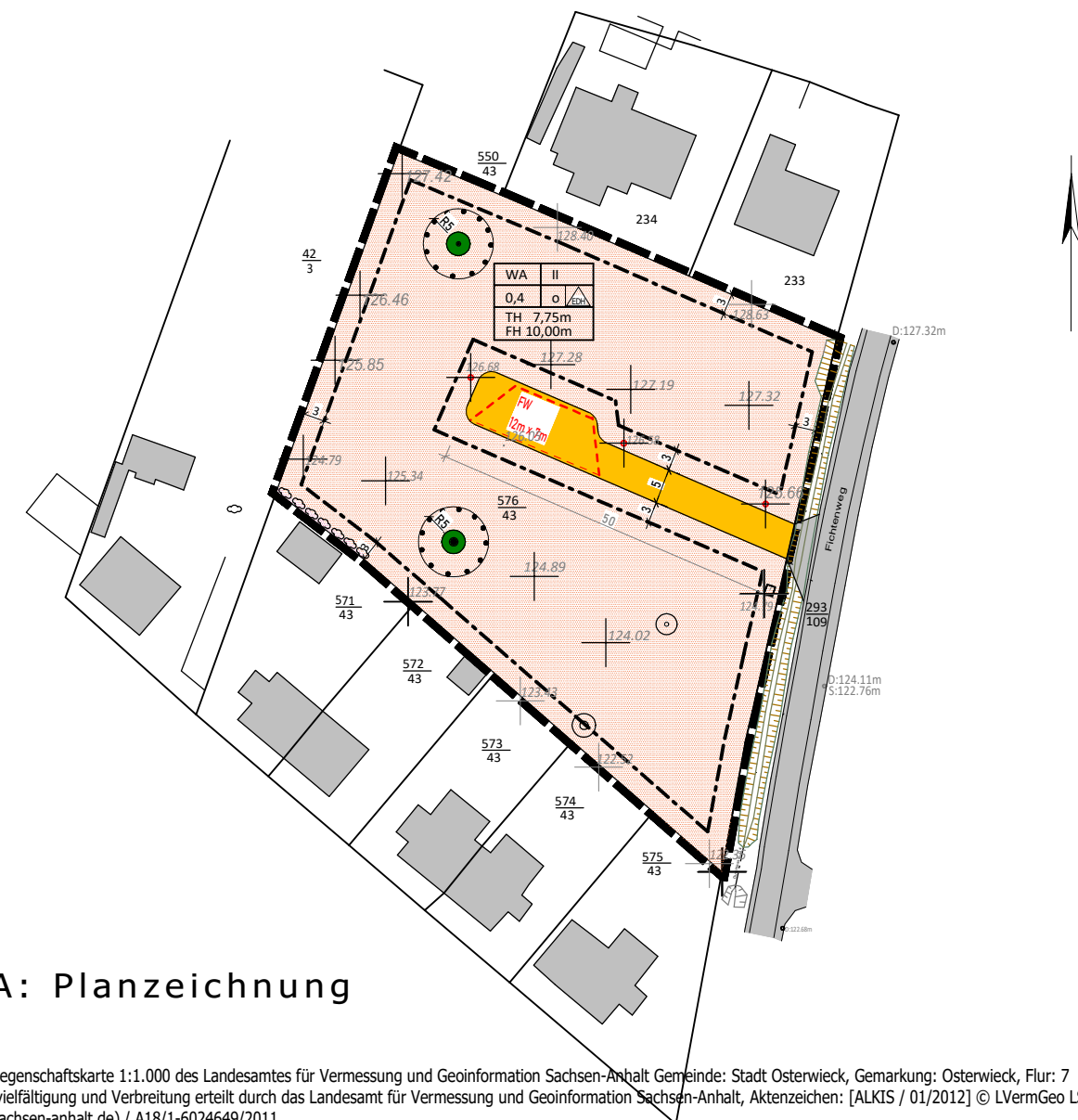
 Flurstücksgrenze

 Aufstellfläche Feuerwehr

 vorhandene Bebauung

 vorh. vermessene Geländehöhen (m ü.NN)

 vorh. Baum und Heckenbestand



TEIL A: Planzeichnung

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Gemeinde: Stadt Osterwieck, Gemarkung: Osterwieck, Flur: 7
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: [ALKIS / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

**Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck
Landkreis Harz**

Bebauungsplan "FICHTENWEG III", Osterwieck

Entwurf

Datum 22.08.2022
Maßstab 1: 1000

Planverfasser: Bauplanungsbüro Dipl. Ing. (FH) I.Deutsch, 38889 Blankenburg (Harz)

