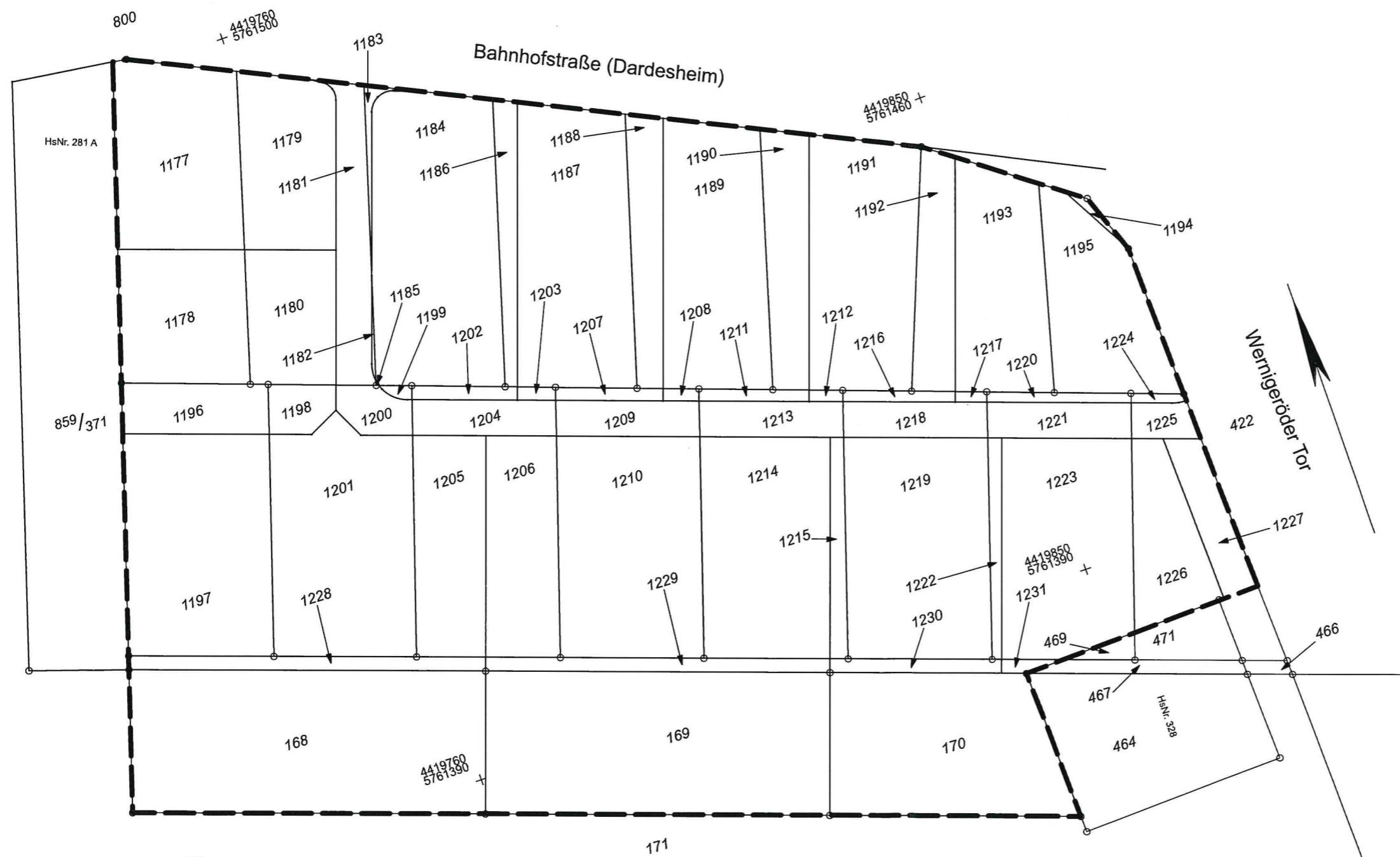


Flur 8

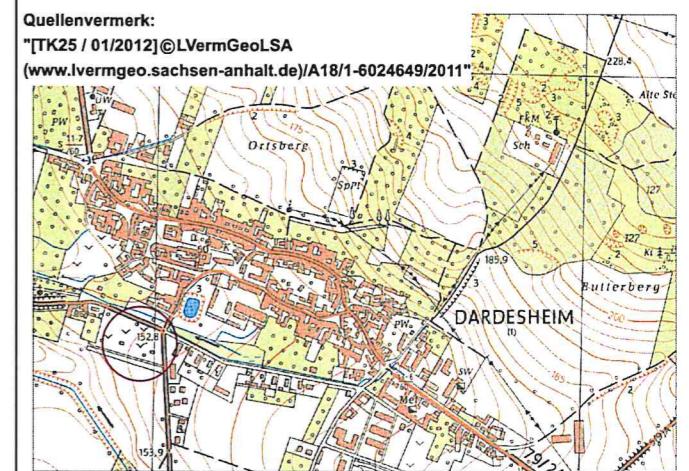


LAGEPLAN - Bestand mit Geltungsbereich
Entwurf zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge"
2. Änderung und Erweiterung in der Ortschaft Dardesheim
unmasst.

Gemarkung :	Dardesheim	Dardesheim
Flur :	8	Flur 11
Flurstücke :	1177 bis 1231	168; 169; 170

VORHABENSTRÄGER:
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

ÜBERSICHTSPLAN:



PLANVERFASSER:		DATUM	ZEICHEN
Dipl.Ing. Kai Fünhausen		25.01.2022	Fünhausen
Fünhausen + Kollegen			
Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH			
Blasiistr. 7 - 06484 Quedlinburg			
Tel. 03946/810505 Fax. 03946/810310			
fuenhausen@fk-architektur.de			
Zeichnung :			

Parzelle	Fläche	davon privates Grün
Parzelle 1	778,00 m ²	163,50 m ²
Parzelle 2	778,00 m ²	78,00 m ²
Parzelle 3	2.377,00 m ²	299,00 m ²
Parzelle 4	2.421,00 m ²	145,50 m ²
Parzelle 5	1.267,00 m ²	159,00 m ²
Parzelle 6	768,00 m ²	159,00 m ²
Parzelle 7	870,00 m ²	66,00 m ²
Parzelle 8	835,00 m ²	61,50 m ²
Parzelle 9	791,00 m ²	61,50 m ²
Parzelle 10	744,00 m ²	61,50 m ²
Parzelle 11	820,00 m ²	139,50 m ²

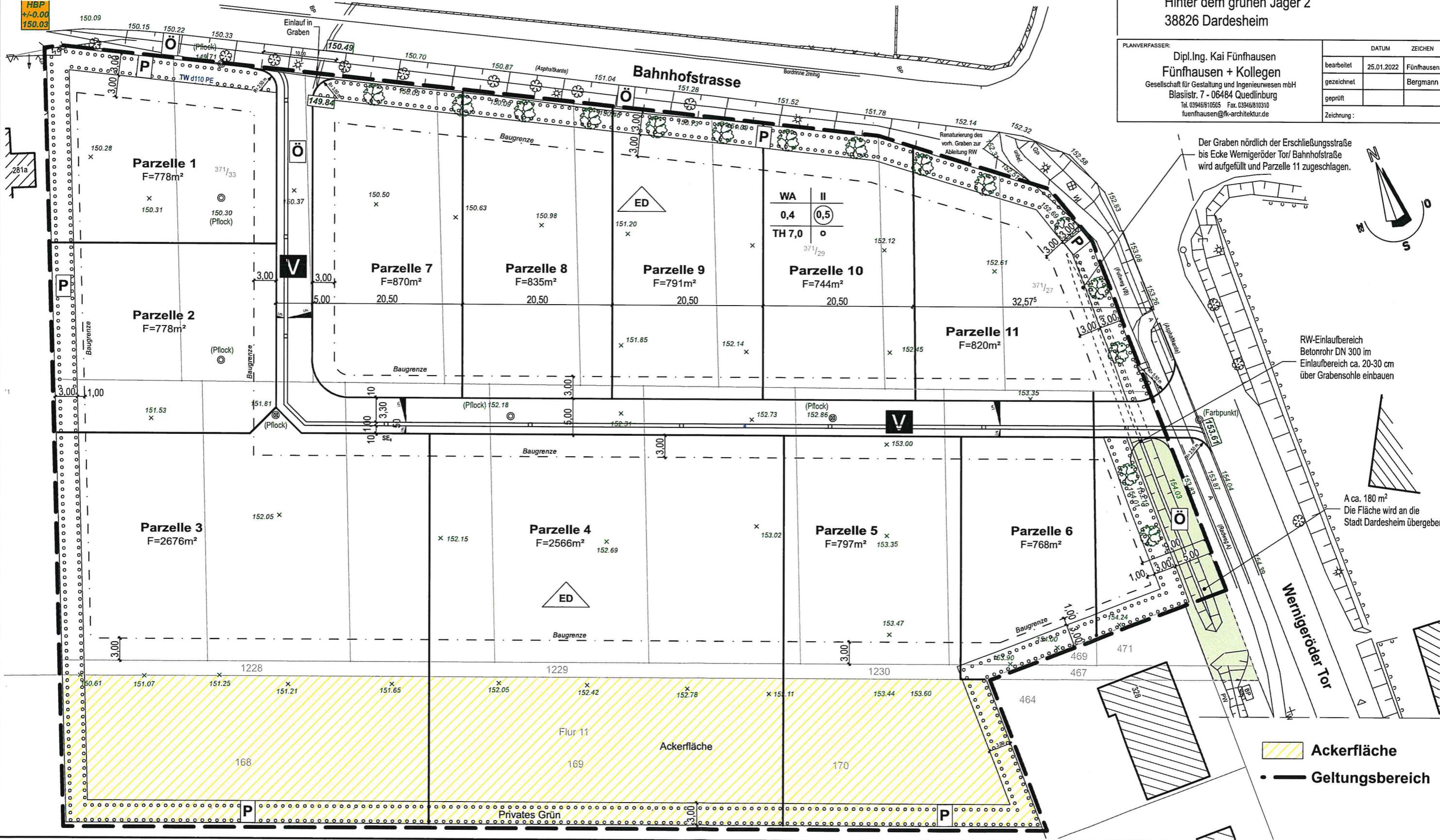
Bezeichnung	Fläche
öffentliche Verkehrsfläche	894,60 m ²
öffentliche Grünfläche	180,00 m ²
Summe	1.074,60 m²

Gesamtfläche

$$12.449,00 \text{ m}^2 + 1.074,60 \text{ m}^2 = 13.523,60 \text{ m}^2$$

12.449,00 m² 1.339,00 m²

— 1 —



Planzeichnung Teil "A"

aktualisiert: 25.01.2022
Stand : 18.09.2014

vorläufiger Parzellierungsplan

Entwurf zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" 2. Änderung und Erweiterung in der Ortschaft Dardesheim - hier B - Plan Januar 2022

M 1:500

Gemarkung :	Dardesheim	Dardesheim
Flur :	8	Flur 11
Flurstücke :	1177 bis 1231	168; 169; 170

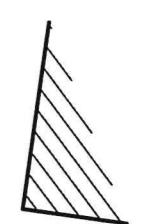
BAUHERR: Bauunternehmen SCHMIDT
Hinter dem grünen Jäger 2
38826 Dardesheim

PLANERVERFASSER:	DATUM	ZEICHEN
Dipl.Ing. Kai Fünhausen	25.01.2022	Fünhausen
Fünhausen + Kollegen		Bergmann
Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH		
Blasiusstr. 7 - 06484 Quedlinburg	geprüft	
Tel. 03946/810505 Fax. 03946/810310	Zeichnung :	
fuenhausen@fk-architektur.de		

Der Graben nördlich der Erschließungsstraße bis Ecke Wernigeröder Tor/ Bahnhofstraße wird aufgefüllt und Parzelle 11 zugeschlagen.



RW-Einlaufbereich
Betonrohr DN 300 im
Einlaufbereich ca. 20-30 cm
über Grabensohle einbauen



A ca. 180 m²
Die Fläche wird an die
Stadt Dardesheim übergeben

Wernigeröder Tor

Ackerfläche

• — Geltungsbereich

A - Textliche Festsetzungen

Für das Plangebiet - Allgem. Wohngebiet (WA) "Unter dem Vogelberge" wird die offene Bauweise festgelegt.

1. Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (BauNVO § 4)

- a.) Das Allgem. Wohngebiet "Unter dem Vogelberge" dient dem Wohnen .
 - b.) zulässig sind
 - 1. Wohngebäude - Einfamilien- und Doppelhäuser
 - 2. Läden, die der Versorgung der Anwohner des Plangebietes dienen
- Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Im Bereich der vorgesehenen Flächen mit Pflanzgebot werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zugelassen.

3. Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser von Grundstücken muss auf den Grundstücken verbleiben und wird nicht in den öffentl. RW-Kanal-Erschließungsstraße - eingeleitet (2.Änderung). Durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke ist der Nachweis zur Nutzung/ Versickerung zu erbringen. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über den öffentl. RW-Kanal mittels Speicherboxen unterhalb der Straße gedrosselt in die Vorflut "Dorfgraben Dardesheim" abgeleitet. Hierzu wird im nordwestlichen Straßenbereich des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltung (Abmaße Speicherboxen L= 8,00 m, B= 2,40 m, H= 0,65 m) mit Drosselschacht eingebaut. Das Regenwasser aus dem öffentl. Grabenbereich "Wernigeröder Tor" wird über den RW-Kanal in der Erschließungsstraße in die Vorflut "Dorfgraben Dardesheim" abgeleitet - siehe vorläufigen Parzellierungsplan. Die in der 1. Änderung geplante Rückstauebene mit mind. 300 m³ Fassungsvermögen parallel der "Bahnhofstraße" ist nicht mehr notwendig und entfällt, da das Regenwasser von den Grundstücken auf den Grundstücken verbleibt. Ein Teil des Oberflächenwasser der "Bahnhofstraße" wird über die vorh. Straßeneinläufe (Nordseite "Bahnhofstraße") in den öffentl. RW-Kanal eingeleitet. Der öffentliche Grabenbereich an der K1331 entlang der "Bahnhofstraße" und des "Wernigeröder Tor" wird wie folgt ausgebaut:

- Die Grabenachse ist mind. 2,50 m vom befestigten Fahrbahnrand anzuordnen.
- Die Grabensohle ist bis zu einer Tiefe von -0,60 m bis -1,00 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahn zu profilieren.

4. Grünfestsetzungen

1. Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung erhalten ausgewiesene öffentl. Grünflächen/ Flächen mit Pflanzbindung eine streifen- und gruppenartige Mischpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze entsprechend der Pflanzliste.
 2. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind unaufgefordert durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen.
 3. Die öffentlichen Grünflächen und Grabenflächen entlang der K 1331 werden durch den LK Harz, Abteilung Bauhof unterhalten.
 4. Im Bereich der Strassenanbindung - Planstrasse (Zu- und Ausfahrt) - ist die Bepflanzung so zu wählen, dass die Anfahrtswege (v = 50 km/h) ausfahrender Fahrzeuge gewahrt bleibt. Durch Pflege und Schnitt der Bepflanzung ist der Zustand auf Dauer zu erhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke sind zulässig: Büsche und Sträucher bis 60 cm Höhe und einzelne Bäume mit Stammdurchmesser bis 15 cm ohne Seitenäste gemessen 50 bis 200 cm über Strassenachse, bei einem Baumabstand von mind. 8,0 m.
 5. Vorhandene Grünflächen und Bepflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind den Bedingungen nach Festsetzung (4) anzupassen.
 6. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünfläche zu gestalten.
 7. Die mit Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen, sind grünordnerisch wie folgt anzulegen:
 - Mind. 1 kleinkroniger standortheimischer Laubbaum pro angefangene 30,0 m² Pflanzfläche. Dies betrifft die Parzellen im nördl. Geltungsbereich - siehe vorläufigen Parzellierungsplan Parzelle 7 bis 11.
 - Mind. 1 Strauch pro 5,0 m² Pflanzfläche - siehe vorläufigen Parzellierungsplan Parzelle 1 bis 11.
- Die Bepflanzung des grundstücksbezogenen 3,0 m breiten privaten "Pflanzgürtel" erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bis spätestens 6 Monate nach Anzeige über die beabsichtigte Nutzung gegenüber dem Bauamt.

Pflanzliste für Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung

Bäume	Sträucher
Hainbuche (Carpinus betulus)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)	Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Spitzahorn (Acer plantanoides)	Gemeiner Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Eberesche (Sordus aucuparia)	Goldjohannisbeere (Ribes aureum)
Winterlinde (Tilia cordata)	Rote/ Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/ nigra)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Haselnuß (Corylus avellana)
Grauwiede (Salix cinerea)	Kartoffelrose (Rosa rugosa)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Heckenkirsche (Lonicera nitida)
	Traubenkirsche (Prunus padus)

5. Hinweis - Archäologie

- Das Vorhabenengebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals-Siedlungsbereich der vorrömischen Eisenzeit.
- Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).
- Durch den Bauherren /Erschließungsträger ist eine Voruntersuchung in einem Dokumentationsabschnitt zu veranlassen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.
- Vor jeglichen Erdarbeiten sind archäologische Ausgrabungen (gem. § 14.9 DenkmalschutzG LSA) zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz durchzuführen. Die Baumaßnahme darf erst nach Abschluss der archäologischen Dokumentation realisiert werden.
- Die ausführenden Firmen sind über die Meldepflicht im Falle von unerwarteten Funden zu belehren.

B - Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Planungserleichterungsgesetz vom 21.12. 2006 (BG Bl. I S. 3316) mit der BauNVO v. 23.01.1990 sowie der PlanzV. v. 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Algem. Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	GRZ m. Dezimalzahl, Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GFZ 0,5	GFZ m. Dezimalzahl, Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
II	röm. Zahl, Zahl der Vollgeschosse
TH 7,00	TH m. Dezimalzahl, Traufhöhe max. in m über Oberkante Gelände. Oberkante Gelände entspricht der Höhe Oberkante Pflaster Planstrasse - mittig bezogen auf die jeweilige Grundstücksbreite. Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante Gelände und dem Schnittpunkt Dachfläche - Außenwand.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<input type="checkbox"/>	offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
<input type="triangle-down"/>	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
<input type="dash-dot"/>	Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

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

<input type="checkbox"/>	Strassenverkehrsfläche - öffentlich kombinierter Fahr- und Gehweg
--------------------------	---

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

<input type="checkbox"/>	private Grünfläche - Gärten
<input type="triangle-down"/>	öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

<input type="checkbox"/>	öffentlicher Grundstücksbereich Regenwasserrückhaltung
--------------------------	---

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. sonstige Planzeichen

<input type="checkbox"/>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Flurgrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Träufhöhe (TH)	Bauweise

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I, S. 1728) geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Rechtsgrundlage 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), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" 2. Änderung und Erweiterung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den Bürgermeister

8. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Unter dem Vogelberge" 2. Änderung und Erweiterung wurde eine Verletzung der in § 214 I-III BauGB.V.m. § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht.

Einheitsgemeinde
Stadt Osterwieck, den Bürgermeister

Teil "B"

aktualisiert: 25.01.2022
Stand : 18.09.2014

Entwurf zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" 2. Änderung und Erweiterung in der Ortschaft Dardesheim

unmasst.

Gemarkung :	Dardesheim	Dardesheim
Flur :	8	Flur 11
Flurstücke :	1177 bis 1231	168; 169; 170

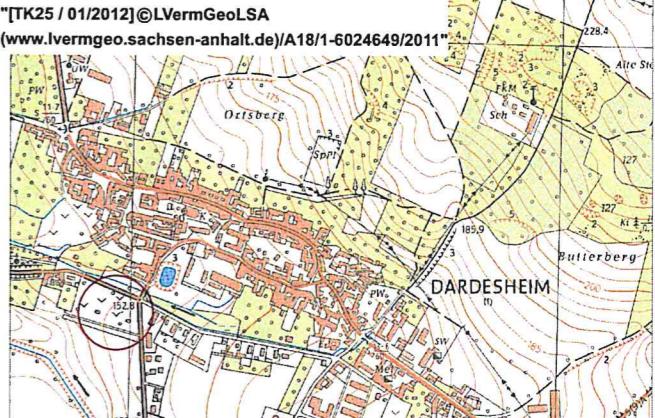
VORHABENSTRÄGER:
Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

ÜBERSICHTSPLAN:

Quellenvermerk:

"[TK25 / 01/2012]©LVerGeoLSA

(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6024649/2011"



PLANVERFASSER:

Dipl.Ing. Kai Fünhausen

Fünhausen + Kollegen

Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH

Blaistr. 7 - 06484 Quedlinburg

Tel. 03946/81050 Fax. 03946/810310

fuenhausen@fk-architektur.de

Zeichnung :

DATUM ZEICHEN

bearbeitet 25.01.2022 Fünhausen

gezeichnet Bergmann

geprüft