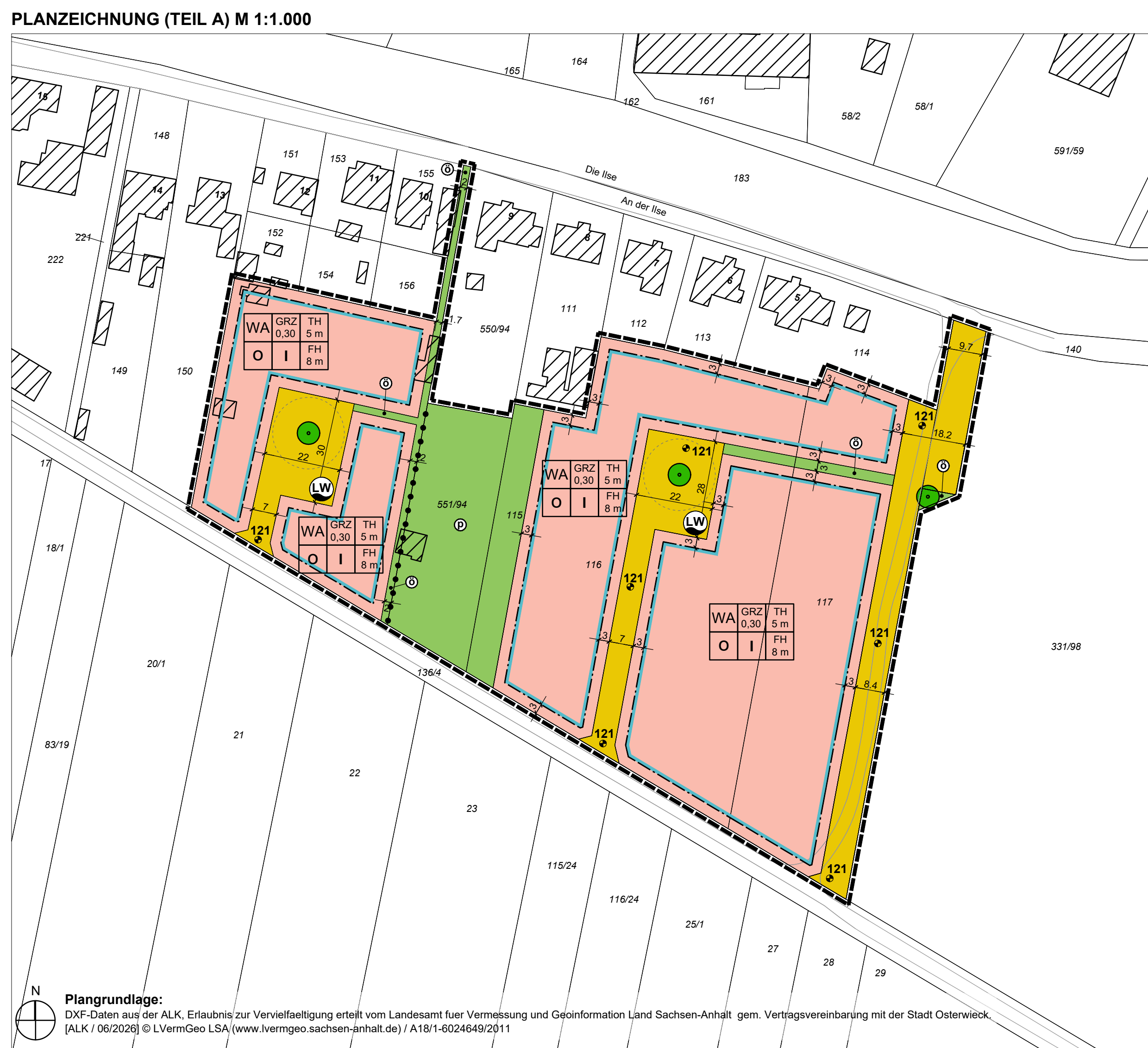


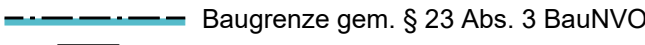


PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
 i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA
 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)
 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 offene Bauweise

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

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 private Grünflächen

13.2 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 neu zu pflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen
 Geltungsbereich
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Löschwasserzisterne mit min. 48 m³ Löschwassermenge

ANGABEN BESTAND

 Flurstücke und Flurstücksnummern
 Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NNH)
 Gebäude und Hausnummern
 Verlauf Fließgewässer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Ilse II" in Osterwieck beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "An der Ilse II" in Osterwieck hat in der Zeit vom bis in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "An der Ilse II" in Osterwieck hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans "An der Ilse II" in Osterwieck beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Ilse II" in Osterwieck wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis in der Zeit vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom bis öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

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

7. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan "An der Ilse II" in Osterwieck als Satzung beschlossen. Begründung und Umweltbericht haben an der Beschlussfassung teilgenommen.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan "An der Ilse II" in Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Ilse II" in Osterwieck wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "An der Ilse II" in 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

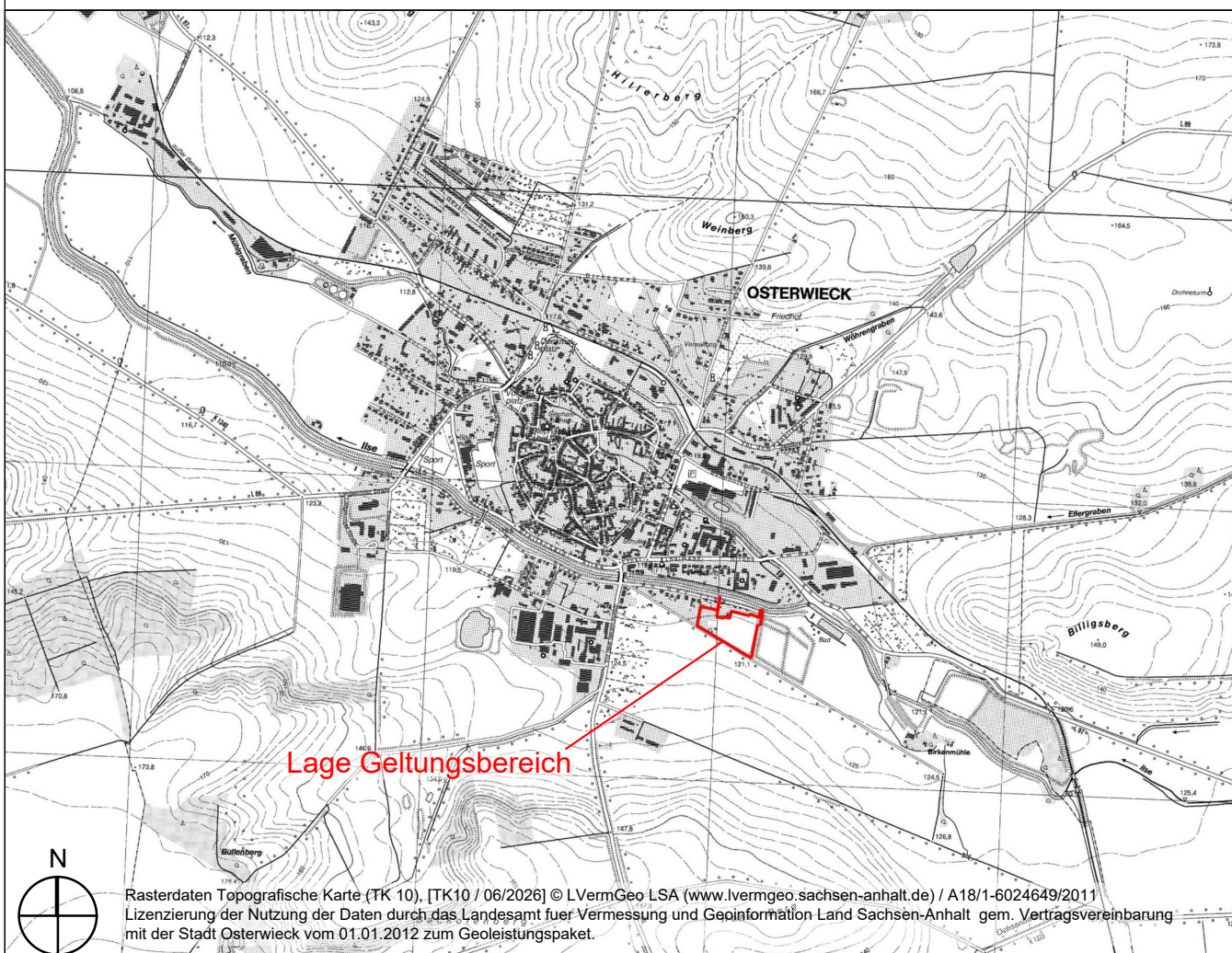
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom der Bebauungsplan "An der Ilse II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)

.....
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF
"An der Ilse II", Ortschaft Osterwieck



Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), (TK10 / 06/2026) © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011
Lizenzierung der Nutzung der Daten durch das Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck vom 01.01.2012 zum Geodatenpaket.

Planverfasser		Gezeichnet:
Dipl. Ing. Frank Ziehe		Zi
An der Petrikirche 4		Datum:
38106 Braunschweig		Juni 2026
Büro Hessen:	Dipl. Ing. Frank Ziehe	Geprüft:
Tel.: 0531 480 36 30	Teichstraße 1	Ju
Fax: 0531 480 36 32	38835 Hessen	Rev.-Nr.:
Mobil: 0163 52 82 52 1		10
Email: info@ag-gg.de		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 1 Abs 5 und § 4 BauNVO)
Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

1) Zulässig sind:

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

2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,

3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Traufhöhe von maximal 5 m zulässig. Die Firsthöhe darf maximal 8 m erreichen.

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) Unterer Bezugspunkt ist die jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenlage (bezogen auf NNH), gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

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 oder Dachterrassen, 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.

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

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

§ 4 - Flächen / Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplatzflächen und Fußwege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 8 - Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 12 BauGB)

1) **Dezentrale Löschwasserzisterne**
Es ist in den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bereichen je eine Löschwasserzisterne mit einem Gesamtfassungsvermögen von jeweils mindestens 48 m³ herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Jede Löschwasserzisterne ist ständig mit insgesamt mindestens 48 m³ Wasser gefüllt und zur Entnahme von Wasser im Brandfall bereit zu halten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.
Die Löschwasserzisternen sind spätestens mit Baubeginn von im Geltungsbereich zulässigen Gebäuden zu befüllen und in Betrieb zu nehmen. Standort und Ausführung des Löschwasserbehälters ist in den sonstigen Bauvorlagen in der Genehmigungsplanung darzustellen.
Die Löschwasserzisternen müssen durch Rettungsfahrzeuge anfahrbar sein. Zugehörige Zufahrten und Standflächen so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge bei jeder Witterung erreichbar sind.

2) **Nachweis der Löschwasserversorgung**
Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung mit Standort und Ausführung der Löschwasserzisternen ist in den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 5 - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1) **Pflanzung großkroniger Einzelbäume**
Wie in der Planzeichnung festgesetzt sind im Bereich der öffentlichen Hoffläche und in der öffentlichen Verkehrsfläche an der Ostgrenze des Plangebietes je 1 Baum aus der Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind 3 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.
Je Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 20 m² in einer Mindestbreite von 4 m auszubilden.
Folgende Qualitäten und Ausführungen sind bei der Anpflanzung mindestens einzuhalten:

- Hochstamm, 4 x verpflanzt, 20-25 cm STU

2) **Artenliste**
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Edelkastanie (*Castanea sativa*)
Echte Walnuss (*Juglans regia*)
Ahornblättrige Platane (*Platanus × acerifolia*)

3) **Graswege als Extensivgrünland**
Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch Ruderalisierung (ungestörtes Aufwachsenlassen von Gräsern und Kräutern). Die Flächen müssen in unregelmäßigen Abständen durch manuelle oder motormanuelle Mahd gepflegt werden.

4) **Umsetzung der Maßnahmen**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen.

§ 6 - Widmung öffentlicher Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3, 4 StrG LSA)
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird verfügt, dass die Verkehrsflächen nach § 6 Abs. 4 StrG LSA zum Zeitpunkt ihrer Verkehrsübergabe in ihrer Eigenschaft als Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA gewidmet sind.
Entsprechend § 6 Abs. 3 StrG LSA hat die Kommune dabei das dingliche Recht, über die betreffenden Flächen zu verfügen oder der Eigentümer oder ein sonst dinglich Berechtigter hat der Widmung zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe zugestimmt.
Die zur Widmung vorgesehenen Straßen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

§ 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Externe Ausgleichsmaßnahme
- Platzhalter: Abhängig von dem im Umweltbericht zu ermittelnden Umfang der Ausgleichsmaßnahmen kann es notwendig werden, Biotopwertverluste auf einer externen Ausgleichsfläche zu kompensieren.
Umfang, Lage und genaue Ausgestaltung der Maßnahme werden zum Entwurf erarbeitet.

§ 8 - Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

1) **VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung**
Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig: zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
Alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Errichtung von Baustraße und Lagerflächen, Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erarbeiten etc.) sind außerhalb der Hauptbrutzeit der im Gebiet zu erwartenden Vogelarten zulässig: 15. Juli bis 15. März .
Begründete Ausnahmen zu den vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

2) **VASB 2 – Vermeidung von baubedingten Risiken**
a) Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).
b) Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbaubegleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

HINWEISE

1. Flächen für die Feuerwehr
Bei Objekten mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

2. Artenschutz
Sonstige geschützte Arten
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.