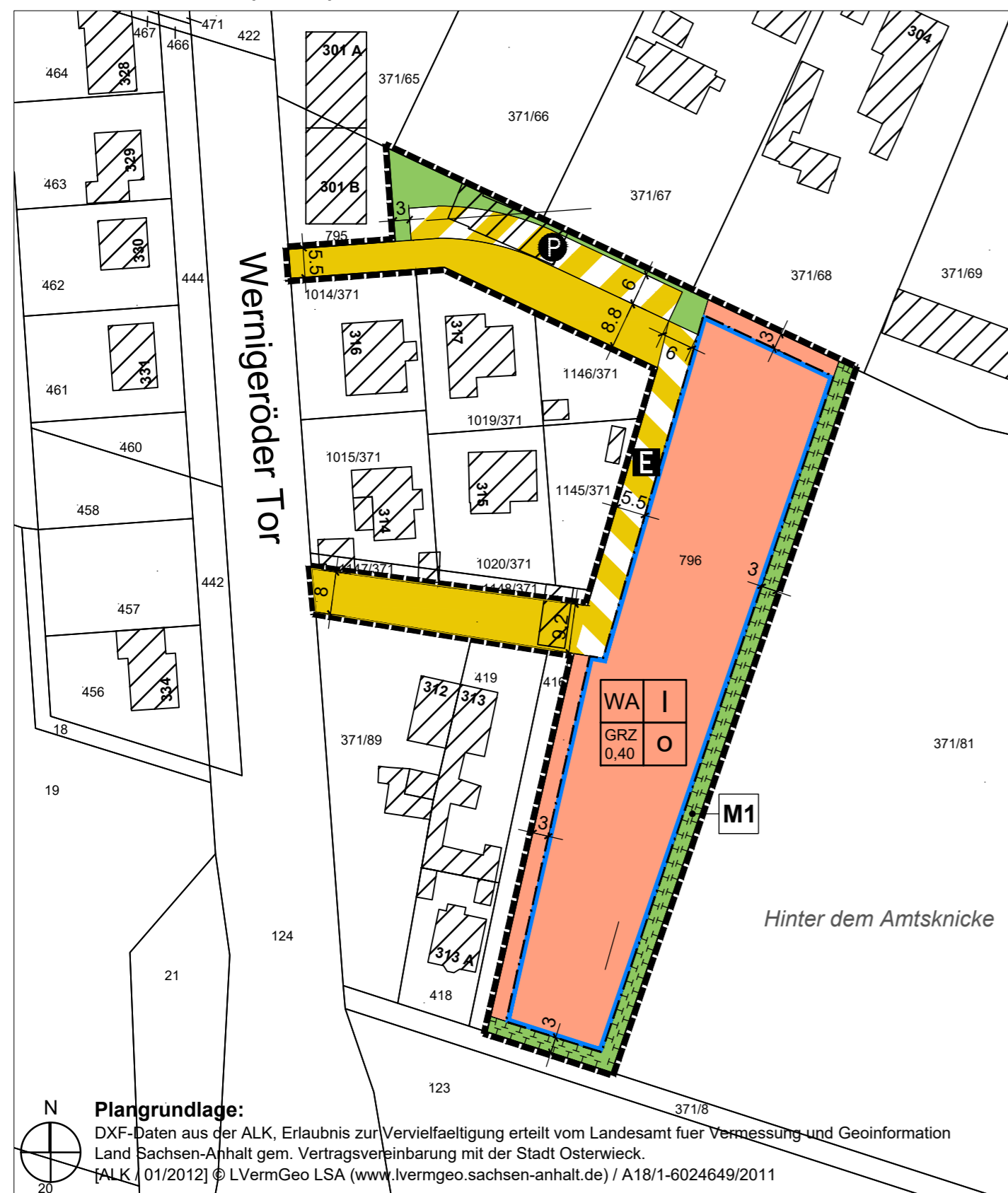


**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



**Plangrundlage:**  
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.  
[ALK 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 | 1509

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet WA  
gem. § 4 BauNVO

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

**I** Zahl der Vollgeschosse  
gem. § 20 (1) BauNVO  
i.V.M. §2 (6) und § 87 (3) BauO LSA

**GRZ**  
0,40 Grundflächenzahl GRZ  
gem. § 19 BauNVO

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

**O** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO  
**O** offene Bauweise

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

**Yellow box** Öffentliche  
Straßenverkehrsfläche

**Yellow box with diagonal lines** Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**P** Private Erschließung

**E** Private Parkfläche

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

**Green box** Private Grünflächen

**13. 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 sowie Abs. 6 BauGB)

**M1** 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:

**M1** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme:  
Massnahmenfläche 1

**15. Sonstige Planzeichen**

**Black dashed box** Geltungsbereich

**ANGABEN BESTAND**

**543** Flurstücke und  
Flurstücksnummern

**10** Gebäude und Hausnummern

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Wohnpark Wernigeröder Tor" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Dardesheim beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind unzulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und  
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

**§ 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 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.

**§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB**

Nicht überdachte Stellplatzflächen in der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

**§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

**1) Maßnahmenfläche M 1:**

Diese Fläche ist vollständig mit standortgerechten Gehölzanzpflanzungen aus der Artenliste gem. § 5 wie folgt zu bepflanzen:

- wird nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt

**2) Alle Pflanzungen und Maßnahmen (Ansaat) sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober- März) nach Baubeginn vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.**

**§ 5 Artenliste heimischer Gehölze**

- wird nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt

**§ 6 Pflanzqualitäten**

- wird nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf ergänzt

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Archäologisches Kulturdenkmal**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Areals eines archäologischen Kulturdenkmals gem. §2 Abs. 2 DenkSchG LSA.

Vor jeglichen Erdarbeiten im Geltungsbereich müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Der Bauherr hat sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

**HINWEISE**

**Flächen für die Feuerwehr**

Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Wernigeröder Tor" in der Ortschaft Dardesheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

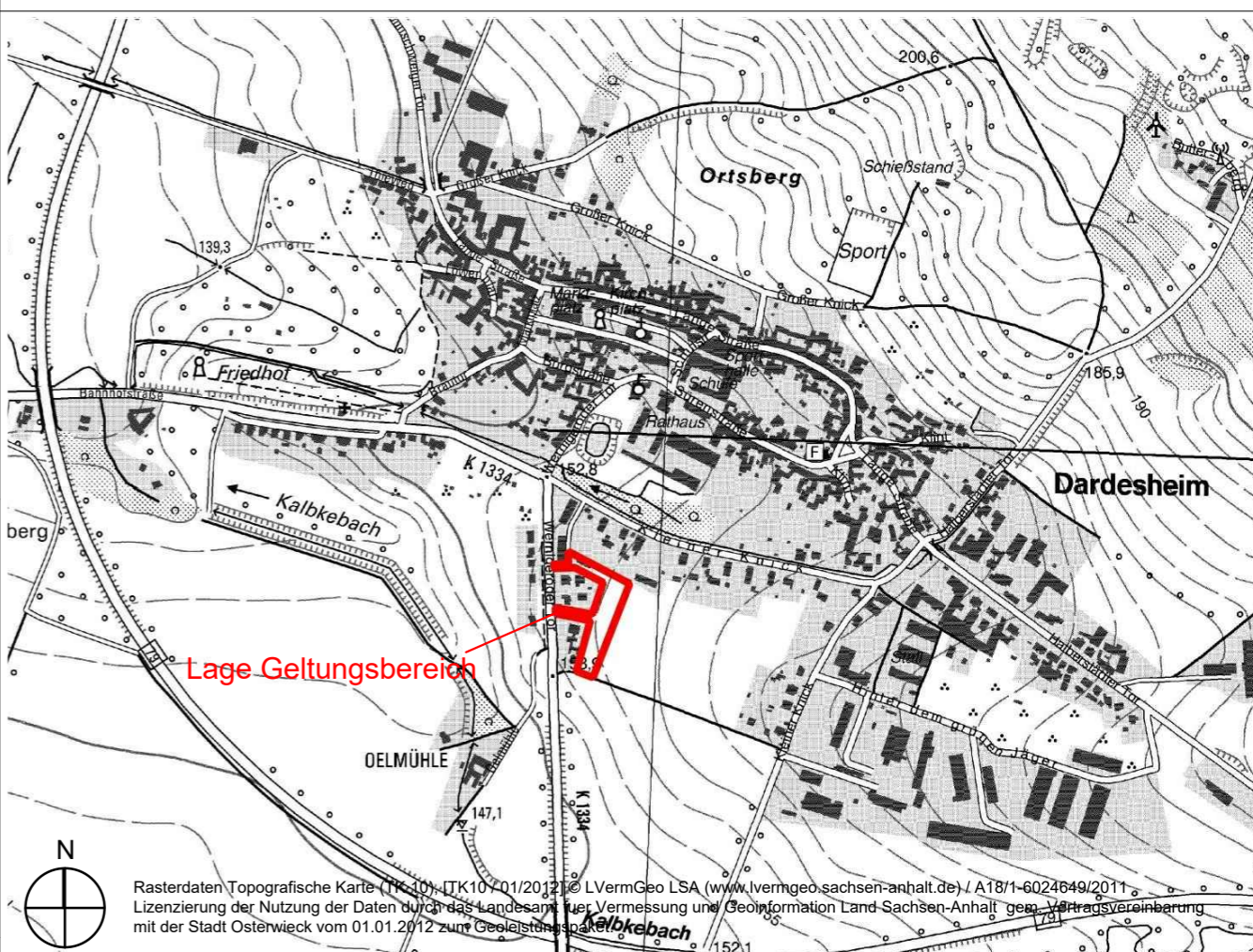
.....  
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

**VORENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"WOHNPAK WERNIGERÖDER TOR"  
Stadt Osterwieck, Ortschaft Dardesheim**



Planverfasser		<b>Gezeichnet:</b> Zi
<b>AG gebautes Erbe</b>		<b>Datum:</b> 14.05.2019
Dipl. Ing. Elmar Arnhold / An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig	Dipl. Ing. Frank Ziehe Teichstraße 1 38835 Hessen	<b>Geprüft:</b> Wd
		<b>Rev.-Nr.:</b> 03
		Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-ge.de