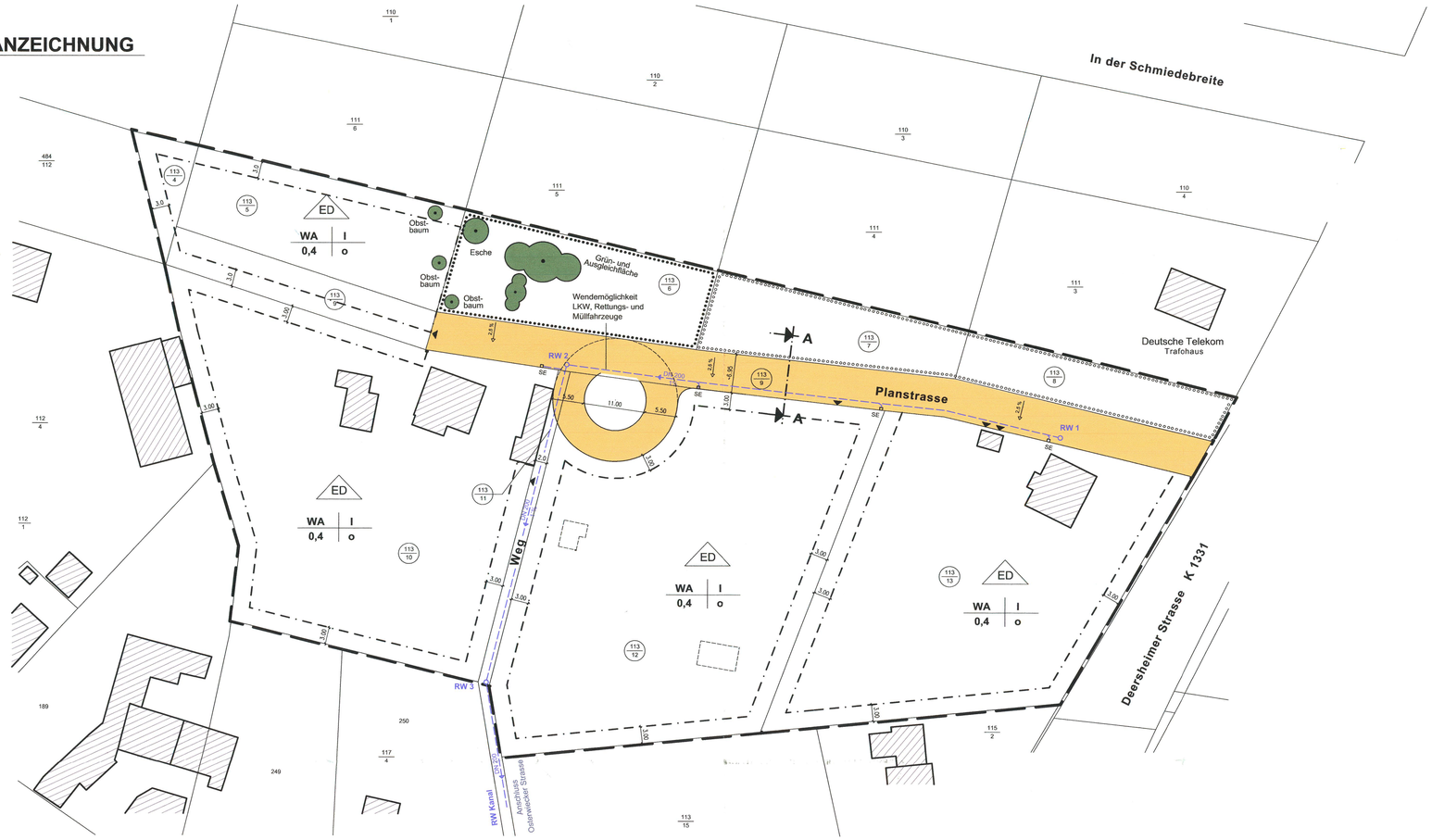
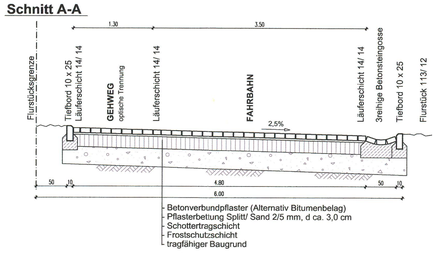
A - PLANZEICHNUNG



Schnitt A-A



B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung gelten für das gesamte B-Plangebiet - allgemeines Wohngebiet (WA) "In der Schmiedebreite" .

1. Bauflächen"allgemeines Wohngebiet" (BauNVO § 4)
   a.) Das allg. Wohngebiet "In der Schmiedebreite" dient dem Wohnen.

   b.) zulässig sind
   1. Wohngebäude
   2. Gebäude der Versorgung des Gebietes mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Hanwerksbetriebe

   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 auch ausserhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig. Im Bereich mit Pflanzgeboten bzw. für den Erhalt von Bepflanzungen vorgesehenen Flächen werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zugelassen.

3. Regenwasserentsorgung
   Das Regenwasser von den Grundstücken ist auf den Grundstücken in Zisternen (Fassungsvermögen mindestens 3,0 m³) zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf versickert auf den Grundstücken über die Grasnarbe.

4. Grünfestsetzungen
   1. Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ausgewiesene vorhandende Bepflanzung bleibt erhalten - siehe Umweltbericht (Teil C) Punkt 2d (Flurstück 113/6).

   2. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind unaufgefordert durch die Grundstückseigentümer zu ersetzen, spätestens zwei Pflanzperioden nach Abgang des jeweiligen Gehölzes.

   3. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünfläche zu gestalten.

   4. Die mit Pflanzgebot umgrenzten Grünflächen, sind grünordnerisch im Bestand zu pflegen.
   Gemäß Umweltbericht wurde festgelegt, dass je Baugrundstück mindestens ein Standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen ist.
   Die Bepflanzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellungsmeldung gegenüber dem Bauamt.
   Auf den Flurstücken 113/7 und 113/8 entsteht ein 300 m² Feldgehölz aus einheimischen Arten. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Berßel. Die Bepflanzung erfolgt durch die Gemeinde Berßel.

Pflanzliste heimischer Gehölze

	Baum- bzw. Straucharten
Hohe Sträucher (h= 5-10 m)	- Haselnuss "(Corylus avellana)" - Eingriffliger Weißdorn "(Crataegus monogyna)" - Pfaffenhütchen "(Euonymus eurogäa)" - Traubenkirsche "(Prunus padeus)"
Mittelhohe und niedrige Straucharten (h bis 5 m Höhe)	- Berberitze "(Berberis vulgaris)" - Roter Hartriegel "(Comus sanguinea)" - Gewöhnliche Heckenkirsche "(Lonicera xylosteum)" - Hunds-Rose "(Rosa canina)" - Brombeere "(Rubus fruticosus)" - Gemeiner Schneeball "(Vibumum opulus)"
Bäume bis 24 m (Hochstämme h= 1,5-2,0 m)	- Feldahorn "(Acer campestre)" - Schwarz-Erle "(Alnus glutinosa)" - Moor-Birke "(Betula pubescens)" - Sand-Birke "(Betula verrucosa)" - Zitter-Pappel "(Populus tremula)" - Vogelkirsche "(Prunus avium)" - Echte Traubenkirsche "(Prunus padus)" - Eberesche, Vogelbeere "(Sorbus aucuparia)"

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - (WA) allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung
   - GRZ 0,4 — GRZ m. Dezimalzahl, Grundflächenzahl (§19 BauNVO),
   - I — röm. Zahl, Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
   - ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Strassenverkehrsfläche - öffentlich kombinierter Fahr- und Gehweg (Fahrstrasse b= 4,10 m, Gehweg b= 1,40 m)
   - Strassenbegrenzungslinie
   - Einfahrt

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

6. 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)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Esche vorhanden
   - Wildwuschs Sträucher
   - Obstbäume vorhanden

7. sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Berßel über den Bebbaungsplan "In der Schmiedebreite"

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Planungserleichterungsgesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009.
Die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I s. 132) sowie die Texte der Baunutzungsverordnungen vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und in der Fassung des Bekanntmachung der Neufassung vom 15.09.1997 (BGBl. I S. 1763) und unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und der Änderung des § 25c durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 sowie der Bauordnung für das Land Sachen-Anhalt (BauOLSA) erlassen als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769; 27.12.) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 26.05.10 folgende Satzung über den Bebauungsplan "In der Schmiedebreite" bestehend aus Planzeichnungen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Umweltbericht (Teil C), erlassen.

Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Schmiedebreite" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss (Nr. 70 - IV - 2008) ist gemäss § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gemeinde Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist als öffentliche Informationsveranstaltung am 20.05.2008 durchgeführt worden. Die Informationsveranstaltung wurde am 28.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

3. NACHBARGEMEINDEN
Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden gemäss §2 Abs. 2 BauGB wurden diese mit Schreiben vom 7.2.2.09 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, unterrichtet und zur Äusserung aufgefordert.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

4. BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Gemäss §4 Abs.1 BauGB wurden die sonstigen Behören und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 7.2.2.09 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detalierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Osterwieck hat am 18.05.10 den Planentwurf, die dazugehörige Begründung und die nach seiner Einschätzung wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen. Er hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Ausiegung nach §3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "In der Schmiedebreite" der Stadt Osterwieck/ OT Berßel mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde hierzu wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäss §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschliesslich 07.07.10 in den Dienstzeiten .....(Mo, Di, Mi, Do, Fr, von 8... bis 16... Uhr) in der Stadtverwaltung Osterwieck, Am Markt 11 in 38835 Osterwieck öffentlich ausgelegen.
der Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den 3.Entwurf Bebauungsplan "In der Schmiedebreite" der Stadt Osterwieck/ OT Berßel unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

7. ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
18.05.2010 .....
Bauamtsleiter

8. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden am 7.05.10 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

~~9.~~ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der 3. Entwurf ~~zum Bebauungsplan~~ ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.5) geändert worden. Die Entwürfe zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festlegungen (Teil B), dem Umweltbericht (Teil C), sowie die Begründung haben vom ..... bis zum ..... erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist festgelegt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den ..... Bürgermeister .....

9. ~~10.~~ SATZUNGSBESCHLUSS
Der 3. Entwurf Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festlegungen (Teil B), dem Umweltbericht (Teil C) und wurde am 18.05.10 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.10 gebilligt.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 18.05.2010 Bürgermeister .....

10. ~~11.~~ AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan "In der Schmiedebreite" wird hiermit ausgefertigt.
Datum, Unterschrift Bürgermeister Siegel 18.05.2010

11. ~~12.~~ INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festlegungen (Teil B), dem Umweltbericht (Teil C), sowie der Begründung zum Bebauungsplan, ist mit Veröffentlichung am 21.05.10 in Kraft getreten.
Stadt Osterwieck/ OT Berßel, den 21.05.2010 Bürgermeister .....

Planverfasser:
Der Entwurf zur Erweiterung des Bebauungsplan "In der Schmiedebreite" wurde einvernehmlich mit der Gemeinde Berßel ausgearbeitet von:
Fünfhausen + Köhler
Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH
Steinweg 24 - 06484 Quedlinburg

Quedlinburg, den .....

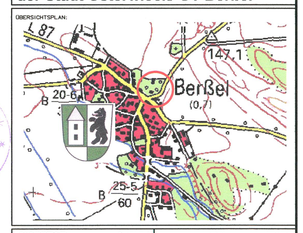
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Berßel
Gemarkung: Berßel
Flur: 2
Stand der Planunterlage: Januar 2010
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 22.12.2008
Aktenzeichen: A9-15203/08

PLANZEICHNUNG TEIL "A"
TEXTLICHE FESTSETZUNG TEIL "B"

Stand: April 2010

3.Entwurf Bebauungsplan "In der Schmiedebreite" der Stadt Osterwieck/ OT Berßel

ÜBERSICHTSPLAN:



MAßSTAB unmaßstäblich	DATUM	ZEICHEN
Für die Maßhaltigkeit wird keine Gewähr übernommen. Grundlage ist der Auszug aus der gebietsdeckenden Liegenschaftskarte.	bearbeitet	
	gezeichnet	
	geprüft	
	Zeichnung :	