

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(\$ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiet WA
gem. § 4 BauNO

15. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNO)

Zahl der Vollgeschosse
gem. § 20 (1) BauNO
i.V.m. § 2 (6) und § 87 (3) BauO LSA

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsberechten zu belastende Flächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Rettungsdienste, Abfallentsorgung und Versorgungssträger, Leitungsberechte zugunsten der Versorgungssträger

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(\$ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNO)

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNO

o offene Bauweise

6. Verkehrsflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)

E Private Erschließung

9. Grünflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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)

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: Bezeichnung Massnahmenfläche

KENNZEICHNUNG

157 Gelände Höhe in Meter über Normalhöhe Null (NNH)

ANGABEN BESTAND

543 Flurstücke und Flurstücknummern

10 Gebäude und Hausnummer

Gebäudeabbruch

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 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 (Bauutzugsverordnung - 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 (Planzeichnerverordnung - 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).

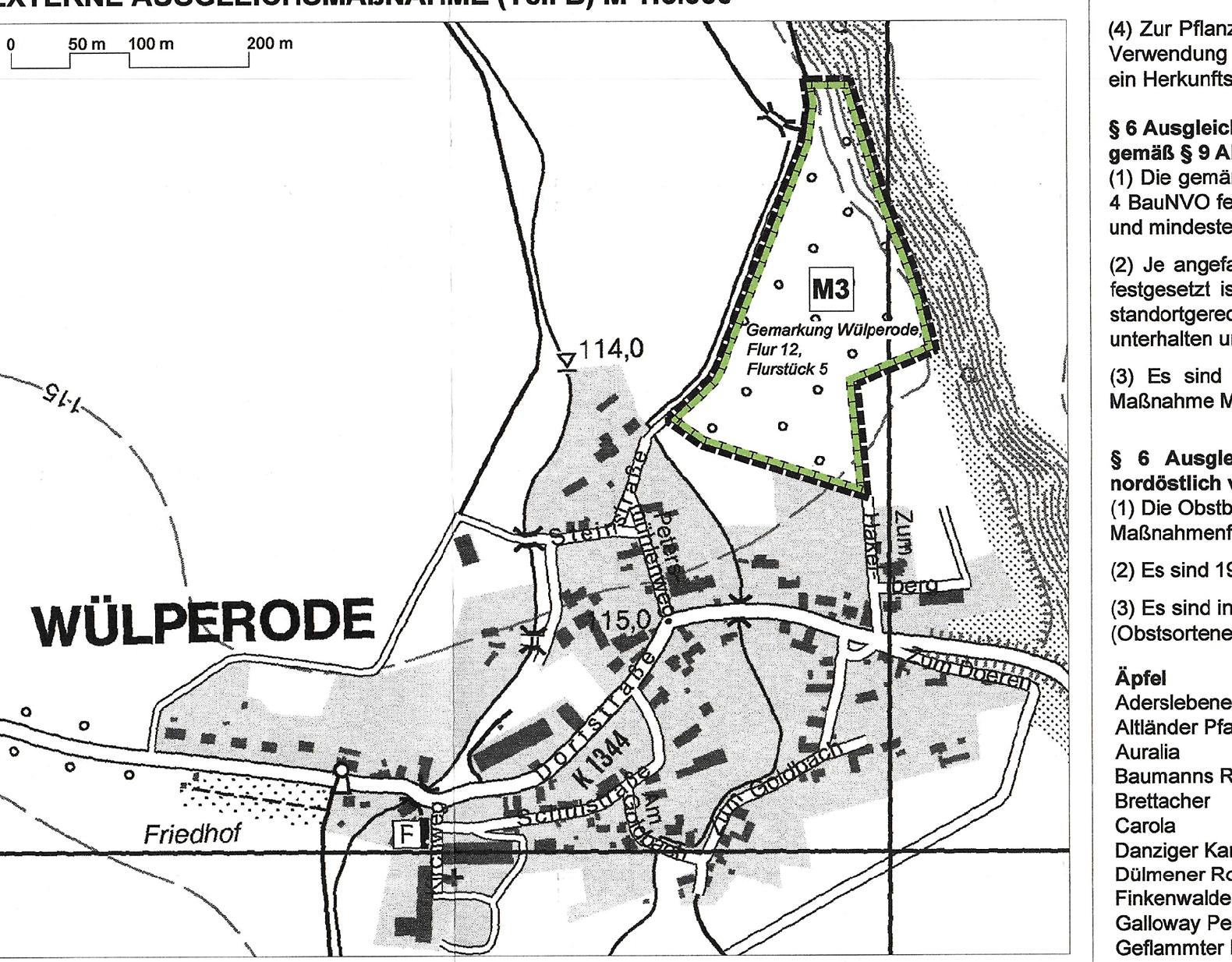
Rechtsgrundlagen sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Osterwieck, den

16.07.2021

Bürgermeisterin

EXTERNE AUSGLEICHSMASNAHME (Teil B) M 1:5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

§ 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 BauNO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Dies gilt nicht für die vorhandenen Leitungstrassen und zugehörigen Schutzstreifen. Hier sind die Vorgaben der zuständigen Netzbetreiber zu beachten (siehe Nachrichtliche Übernahmen, Pkt. 2).

§ 2 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNO

1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.

2) Die Firthöhe baulicher Anlagen darf 12 m nicht überschreiten.

§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNO

1) Der untere Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Er liegt bei 157 m über Normalhöhennull (NNH).

2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

3) Als oberer Bezugspunkt für die Firthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Firthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

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

Nicht überdeckte Stellplatzflächen sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahme M1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Arten

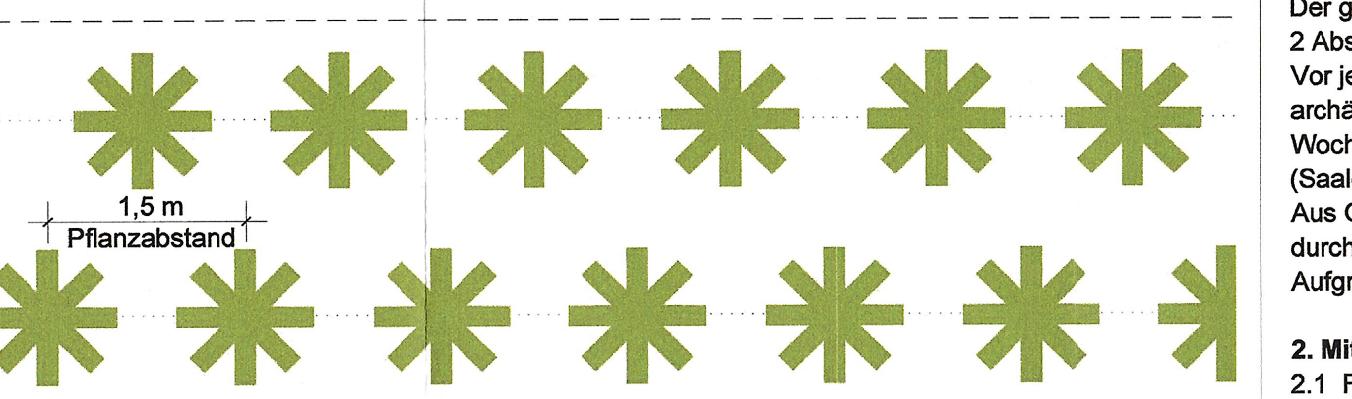
(1) In der in Planzeichnung (Teil A) mit 157 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

(2) Es sind ausschließlich die in den nachstehenden Artenlisten enthaltenen Baum- und Straucharten in der beschriebenen Anzahl und Pflanzqualität zu verwenden:

Artenliste Bäume	Anzahl	Pflanzqualität
Traubeneiche (Quercus robur)	5 Stück	- Hochstamm, min. 2x verpflanzt, Stammumfang min. 10-12 cm
Eberesche (Sorbus aucuparia)	5 Stück	
Winterlinde (Tilia cordata)	4 Stück	
Feldahorn (Acer campestre)	4 Stück	

Artenliste Sträucher	Anzahl	Pflanzqualität
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	41 Stück	
Hundsrose (Rosa canina)	48 Stück	- verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	51 Stück	
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	48 Stück	

(3) Die Gehölze sind 2-reihig in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzenreihen sind versetzt gemäß nachfolgendem Pflanzschema anzubauen:



(3) Die Sträucher sind in Gruppen à 3 Pflanzen in nachstehender Abfolge zu pflanzen
Roter Hartriegel - Hundrose - Gewöhnlicher Schneeball - Rote Heckenkirsche

Im Abstand von 9 m (d.h. auf jeden 7. Pflanzplatz) sind die Baumarten in folgender Reihenfolge zu pflanzen:
Traubeneiche - Eberesche - Winterlinde - Feldahorn.

(siehe auch Pflanzschema im Umweltbericht, Pkt. 3.1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Seite 36).

(4) Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnauschweis zu erbringen.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme M2 - Begründung der nicht überbaubaren Flächenanteile
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

(1) Die genaß GRZ nicht überbaubare Flächenanteile der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen sind zu begründen, wobei maximal 80% als Rasenfläche ausgebildet werden dürfen und mindestens 20% mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

(2) Je angefangene 500 m² der Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung (Teil A) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und in der weiteren Intensivierung der Flächennutzung bebaut oder sonstig versiegelt wird, ist ein standortgerechter Laubbau oder Strauch auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Vorgaben der Artenliste für Maßnahme M1 zu verwenden.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme M3 - Anpflanzen von Obstbäumen in einen lückigen Streuobstwaldbestand nordöstlich von Wülperode gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Die Obstbaumplanzung ist auf Teilstücken des Flurstückes 5, Flur 12, Gemarkung Wülperode. Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M3 ist im Plan zur Externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B) festgesetzt.

(2) Es sind 19 hochstämmige Obstbäume in bestehende Fehlstellen nachzupflanzen.

(3) Es sind in Absprache mit dem Flächeneigentümer Obstsorten aus den nachstehenden Artenlisten zu verwenden (Obstsortenempfehlung Landkreis Harz):

Äpfel	Birnen	Süßkirschen
Aderslebener Kavill	Brüne von Tongern	Badborner Schwarze
Alljähriger Pfannkuchapfel	Clairgeau	Knorrkirsche
Auralia	Clapots Liebling	Blanca
Baumanns Renette	Doppelte Philippbirne	Burfat
Brettacher	Diels Butterbirne	Büttner'sche Rote Knorpel
Carola	Gute Graue	Dönnissen Späte
Danziger Kantapfel	Köstliche von Chameu	Knorpelkirsche
Dülmener Rosenapfel	Kuhfuß	Tecknicker Schwarze
Finkenwalder Herbstprinz	Muskatellerbirne	Heckenkirsche
Galloway Peppring	Neue Poiteau	Türkine
Geflammter Kardinal	Nordhäuser Winterforelle	Prunus avium (Vogelkirsche)
Goldenernetze von Blenheim	Pastorenbirne	
Grahams Jungfernnapf	Petersbirne	Sauerkirschen
Helios	Pilmaston	Karneol
Kaiser Wilhelm	Prinzessin Marianne	Königin Hortense
Königsapfel	Solanae	Körösiger Weichsel
Martens Sämling	William's Christ	Schattenmorelle
Minister Hammerstein		Ungarische Taubige
Piros		
Prinz Albrecht von Preußen		
Prinzenapfel		
Reka		
Relinda		
Riesenholken		
Rheinischer Bohnapfel		
Rheinischer Winterrambut		
Rote Sternennette		
Roter Eisenapfel		
Schöner von Boskoop		
Schöner von Hemhut		
S		