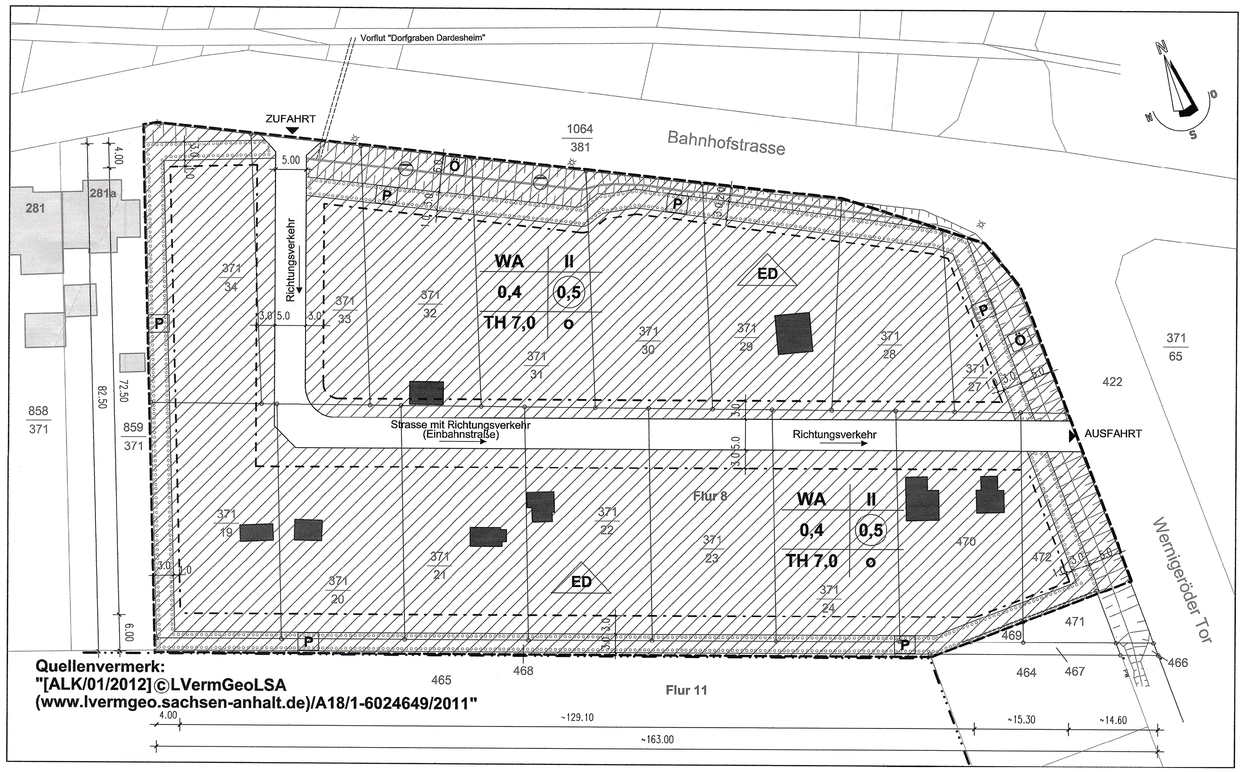
Bebauungsplan M 1:500



Quellenvermerk:
"[ALK/01/2012]©LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6024649/2011"

A - Textliche Festsetzungen

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

1. Bauflächen"Allgem. 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 den Grundstücken soll vorrangig auf den Grundstücken versickert werden. Je Grundstück ist durch den Eigentümer der Nachweis zur Versickerungsmöglichkeit nachzuweisen. Wenn dies nicht möglich ist (aufgrund von anstehenden bindigen Erdstoffen), erfolgt die Entsorgung des Regenwasser über den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Planstrasse. Das Oberflächenwasser der Strassen wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in die Vorflut "Dorfgraben Dardesheim" eingeleitet.
   Vor Einleitung in den "Dorfgraben Dardesheim" wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Rückstauebene mit mind. 300,0 m³ Fassungsvermögen als Zwischenstauebene hergestellt.
   Der öffentliche Grabenebereich an der K 1331 entlang der "Bahnhofstrasse" und des "Wernigeröder Tor" wird wie folgt ausgebaut:
   - Die Grabenachse ist mind. 2,50 m vom befestigtren Fahrbahnrand anzuordnen.
   - Die Grabensohle ist bis zu einer Tiefe von -0,60 bis -1,00 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahn zu profilieren. Im Bereich der Rückstauebene beträgt die Tiefe der Grabensohle mind. -1,50 m auf einer Länge von 55,00 m. Die Grabenböschung beginnt mind. 2,00 m südlich vom befestigten Fahrbahnrand der "Bahnhofstrasse".

4. Grünfestsetzungen
   1. Im zeichnerischen Teil 1.Änderung zum Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen/ Flächen mit Pflanzbindung erhalten 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 entland 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 Anfahrtsweite (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 11 bis 17.
      - Mind. 1 Strauch pro 5,0 m² Pflanzfläche - siehe vorläufigen Parzellierungsplan Parzelle 1 bis 17

      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 campreste)	Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Bergahorn (Acer pseudoplantanus)	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)
Grauweide (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- Siedlungsareal der vormittelalterlichen 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 DenkmalschG 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 freigelegten 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 — Allgem. 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
   - 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

5. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - P — private Grünfläche - Gärten
   - Ö — öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
   - Regenwasserrückhaltung
   - Ö — 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
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
   - Flurgrenze
   - vorhandene Gartenlauben - Abriß vor Baubeginn - Baufeldberäumung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe (TH)	Bauweise

Landkreis Harz
Genehmigt mit Bescheid
vom 12.03.2014
Az.: 00671-2014-100
mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen.
im Auftrag
Landkreis Harz 06.03.2014 BB

PRÄAMBEL

Satzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck über die 1. Änderung zum Bebbaungsplan "Unter dem Vogelberge"

Auf Grund des §1 (3) und §10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I,S.1548) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 23.10.2012 folgende Satzung über die 1.Änderung zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" besteht aus :
Teil A = Planzeichnung
Teil B = Begründung
Teil C = Umweltbericht
erlassen.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Vogelberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss (Nr. 345-I-2012) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen eines Erörterungstermines am 18.12.2012 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte öffentlich.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Sie wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat am 13.06.2013 den Entwurf zur 1.Änderung des Bebauungsplanunges mit zeichnerischem Teil, Begründung und dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung, Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.07.2013 bis einschließlich 16.08.2013 in der Stadtverwaltung Osterwieck öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Zeitraum vom 02.07.2013 bis 21.08.2013 örtsüblich bekannt gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Mit Schreiben vom 27.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 II BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zu dem Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht, aufgefordert.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

7. PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden am 23.10.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1.Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wurde am 23.10.2013 durch den Stadtrat beschlossen.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 14.11.2013 Bürgermeisterin

9 GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.03.2014 durch den Landkreis Harz, Amt für Bauordnung und Kreisentwicklung, als untere Bauaufsichtsbehörde, mit Aktenzeichen 00671-2014-100 erteilt.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 07.05.2014 Bürgermeisterin

10. AUSFERTIGUNG

Die 1.Änderung zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" wird hiermit ausgefertigt.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 07.05.2014 Bürgermeisterin

11. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes, sowie der Ort, wo der Bebauungsplan eigensehen werden kann, wurden am 17.04.2014 in der Ilsezeitung bekannt gegeben.
Somit ist der Bebauungsplan am 17.04.2014 in Kraft getreten.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 07.05.2014 Bürgermeisterin

12. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung der in § 214 I-III BauGB i.V.m. § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht.

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, den 08.07.2015 Bürgermeisterin

Rückwirkende Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge 1. Änderung" der Ortschaft Dardesheim wurde im Amtsblatt am 25.08.2025 rückwirkend zum 08.05.2014 in Kraft gesetzt.

Osterwieck, den 02.09.2025

Stadt Osterwieck 1 Siegel Landkreis Harz

Entwurf 1. Änderung zum Bebauungsplan "Unter dem Vogelberge" in der Ostschaft Dardesheim

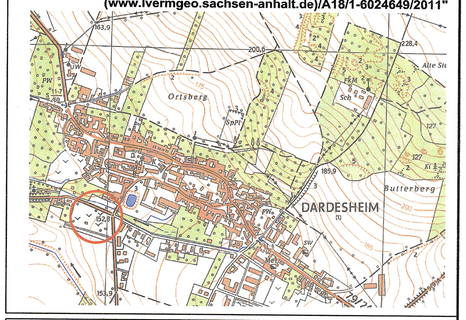
M 1:500

Gemarkung : Dardesheim
Flur : 8 Flurstücke : 371/19 bis 371/24; 371/27 bis 371/34; 470; 472; 468

BAUHERR:

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck

ÖBERSICHTSPLAN: **Quellenvermerk: "[TK25 / 01/2012] ©LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6024649/2011"**



PLANVERFASSER:
Dipl.Ing. Kai Fünfhausen
Fünfhausen + Köhler
Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH
Steinweg 24 - 06484 Quedlinburg
Tel. 03946/810505 Fax. 03946/810310
fuenfhausen@fk-architektur.de

	DATUM	ZEICHEN
bearbeitet	13.01.14	Fü
gezeichnet		V.Ehrt
geprüft		
Zeichnung :		