

BEBAUUNGSPLAN "BRÜCKTOR", DEERSHEIM

gem. § 13b Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom 07.02.2019 die Satzung des Bebauungsplanes "Brücktor" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Deersheim beschlossen.

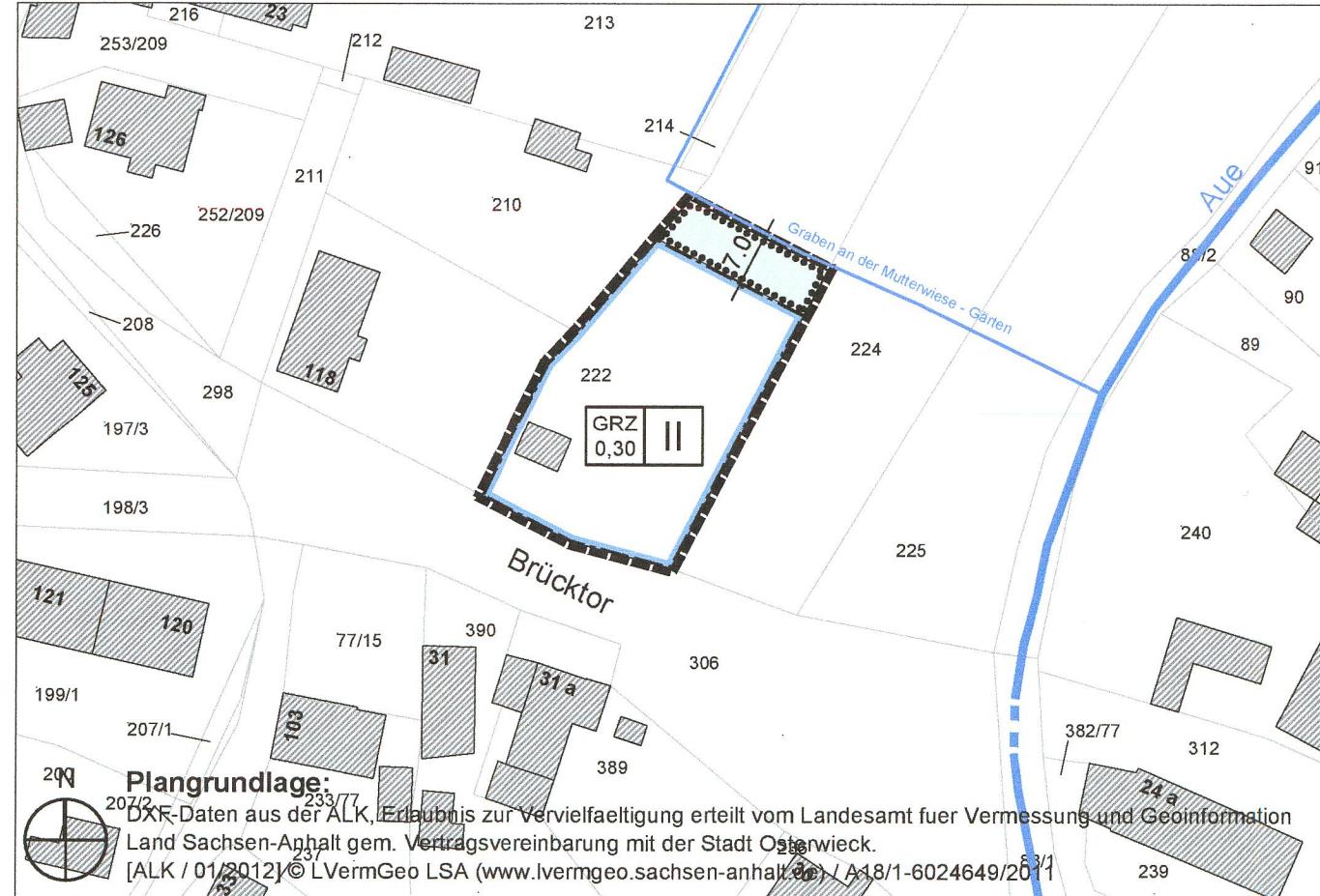
Der Bebauungsplan "Brücktor" wird gem. § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den 13.02.2019



Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

- II** Zahl der Vollgeschosse
gem. § 20 (1) BauNVO
i.V.M. § 2 (6) und § 87 (3) BauO LSA
- GRZ 0,30** Grundflächenzahl GRZ
gem. § 19 BauNVO

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

— Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

private Grünfläche

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

Gewässerrandbereich

Angaben Bestand

15/27 Flurstücke und Flurstücksnummern

Gebäude Bestand mit Hausnummern

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

HINWEISE

(1) Planungsrecht

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB.
Es ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gem. § 62 Bauordnung Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) durchzuführen.

Die Genehmigungsfreistellung gem. § 61 BauO LSA (Bauanzeige) ist nicht möglich.

(2) Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

- Notwendige Abrissarbeiten von z.B. des Gartenschuppens auf dem Grundstück sollen ausschließlich in den Wintermonaten November bis Februar erfolgen,
- Vorhabenbedingte Gehölzentnahmen/Fällungen sollen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen,
- Über Gehölzentnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der Kreisbaumschutzverordnung. Die Gehölzentnahme ist bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Harz zu beantragen.

(3) Bodenverhältnisse / Baugrund

Aufgrund der Lage in einem Niederungsgebiet ist im Plangebiet mit ungünstigen Tragfähigkeitseigenschaften der oberflächennahen anstehenden Schichten zu rechnen.

Weiterhin ist das Auftreten oberflächennaher Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. In der Umgebung abgeteuften Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen gespannte Grundwasserverhältnisse an. Der Ruhewasserspiegel stellte sich bei 0,80 bzw. 1 m unter Gelände ein.

Details zu den Grundwasserverhältnissen und der Baugrundbeschaffenheit sollten im Rahmen einer Baugrunduntersuchung standortkonkret geklärt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Wohnnutzung

Innerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandbereich gem. § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA):

1. Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.
Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.
2. Die Wasserbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Pkt. 1 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Brücktor in Deersheim" gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 17.04.2018 bis 08.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 12.09.2018 die Auslegung des Bebauungsplans "Brücktor" in Deersheim gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Brücktor" in Deersheim in der Fassung vom August 2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 mit der Begründung öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 18.09.2018 bis 21.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jedermann über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung äußern kann.

5. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 07.02.2019 den Bebauungsplan "Brücktor" in Deersheim gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom November 2018 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 13.02.2019

Bürgermeisterin



6. Der Bebauungsplan "Brücktor" in Deersheim wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 13.02.2019

Bürgermeisterin



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Brücktor" in Deersheim wurde am 27.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 28.02.2019

Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN

"BRÜCKTOR"

Stadt Osterwieck Ortschaft Deersheim

