BEBAUUNGSPLAN

STADT OSTERWIECK

WOHNUNGSBAU „AM KÄLBERBACHSWEG"

2. Änderung nach §13 BauGB

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 86 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 93, des Landes Sachsen - Anhalt vom 20. Juli 1990 (GBl. I. Nr. 50 S. 229) hat die Stadtverordnetenversammlung diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ...30.09.92... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 02.11.92 bis zum..03.11.92.. erfolgt.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVVO beteiligt worden.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 30.03.93 durchgeführt worden.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.93 zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 BauGB aufgefordert worden.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.07.93 bis zum 27.08.93 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Osterwieck nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.07.93 bis zum 27.07.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.09.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.93 gebilligt.

   Osterwieck, den 07. Juni 1994 ..... Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.04.1994 Az:21-20400 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

   Osterwieck, den 17. Aug 1994 ..... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Osterwieck, den 22. Aug 1994 ..... Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26.08.94 ... bis 26.09.94 ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiterer auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 26.09.1994 ... in Kraft getreten.

    Osterwieck, den 28 Sep 1994 ..... Bürgermeister

Rückwirkende Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Kälberbachsweg" der Stadt Osterwieck wurde im Amtsblatt am 30.09.2020 rückwirkend zum 24.08.1994 in Kraft gesetzt.

Osterwieck, den 14.10.2020 — Bürgermeisterin / Siegel

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet als "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO, Abs. 2

In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nach Abs. 3 sind unzulässig:

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten

In dem festgelegten reinen Wohngebiet (WR) mit der Geschossigkeit von einem Vollgeschoß (I) sind Garagen und Stellplätze innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

- Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im Sinne des § 14 Bau-NVO zulässig.

Auf den festgesetzten Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, postalischen Anschlüssen, der Beseitigung von Abfällen sowie der Zuwegung zum Gebäude dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21a BauNVO maßgeblich.

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl GFZ wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse unterschiedlich mit 0,8; 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
Die max. Gebäudehöhe (FH) über OK der das Grundstück erschließenden Straße wird mit 16,0 m; 13,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 festgelegt.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
Die Länge der im Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Für die Dachausbildung der Wohngebäude im Sinne des § 3 BauNVO wird Steildach mit Hartdeckung festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen

- Ausweisung einer kleinen Grünanlage im nordöstl. Straßenwendebereiches und Gestaltung als "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Die Befestigung ist in Form und Farbe fußgänger- und kindgerecht auszuführen.
- Bei den Straßengrosbäumen (lt. Plan und Pflanzliste) ist straßenabschnittsweise nur eine Art vorzusehen.
- Bei der Unterpflanzung von Bäumen ist eine fortschreitende Beschattung durch die Kronenentwicklung in der standörtlichen Artenwahl einzukalkulieren.
- Die wegebegleitenden Vegetationsflächen sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die Parkflächen sind mit Rasengittersteinen herzustellen, um eine größtmögliche Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.
- Der Spielplatz ist entsprechend des B-Planes zu gestalten. Eine Sandwechselzufahrt ist vorgesehen.

2. Gestaltung des Randbereiches zur Landschaft

- Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes ist ein 5,2 m breiter Gehölzstreifen als gruppenhafte Anordnung mit heimischen Arten entsprechend Pflanzliste vorzusehen.
- Im Bereich des Kälberbachweges ist eine Renaturierung des Wasserlaufes durchzuführen.

3. Private Freiflächen

- Eigenheime: Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Geschoßwohnungsbau: pro 200 m2 Freifläche ist ebenfalls mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen
- Garagenzufahrten sollen nach Möglichkeit als rasendurchwachsende Fahrspuren angelegt werden.
- Befestigte Freiflächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.
- Einfriedungen sind nur als Holzsenkrecht und einheitlicher Maximalhöhe von 1,0 m oder als Hecken (max. Höhe 1,60 m) zulässig.
- In den Vorgärten sind Rasen, Gehölze, Stauden oder Blumen vorzusehen.
  Die Verwendung ausgefallener Formen und Arten ist zu vermeiden.
- Müllbehälter sind diskret auf dem Grundstück einzuordnen.
- Der Streifen an der vorhandenen Garagenzeile soll als Gehölzfläche dienen.
  Ebenfalls wird die Schließung der Lücken durch Garagenhöhe und - bündige Mauern empfohlen.
  Die Rückwände sind mit Efeu zu begrünen.

Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan sind:

- Planzeichnung M 1:500 (Teil A)
- Textteil (Teil B)
- Grünordnungsplan (Teil C)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
(Stand vom ...12.07.1994....)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

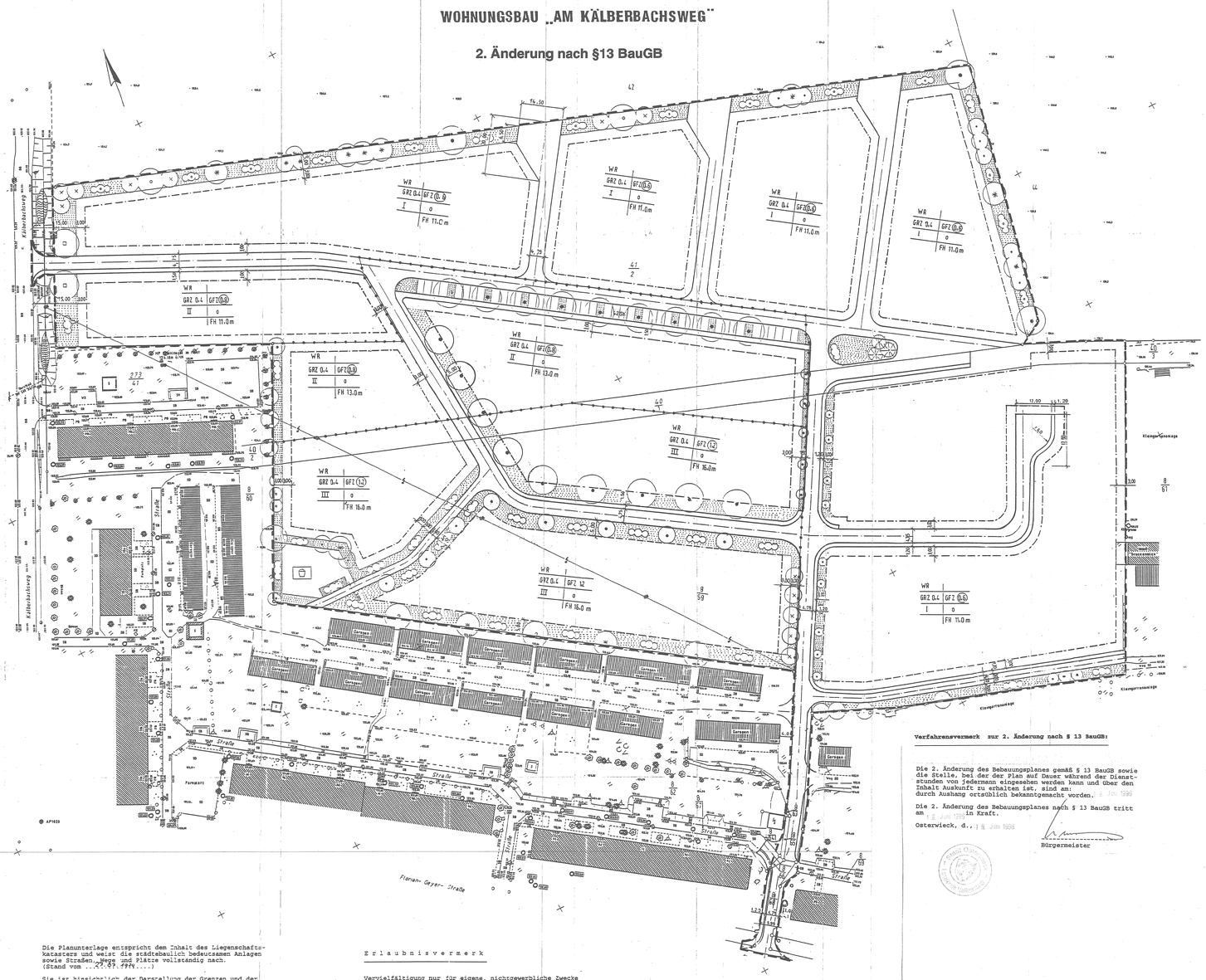
Diese Beschränkung gilt nicht für den Bereich der südlichen Zufahrtsstraße (an der Florian-Geyer-Straße ausgehend ca. 80m Richtung Norden)

Halberstadt, den 07.07.1994 ..... Dienstsiegel
In Vertretung ..... Unterschrift

Erlaubnisvermerk

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke erlaubt (§ 12 Abs. 5, § 19 Abs. 7 VermKatG LSA vom 22.05.1992 - GVBL. S. 362), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Landkreis:	Halberstadt
Gemeinde:	Osterwieck
Gemarkung:	Osterwieck
Flur(en):	6

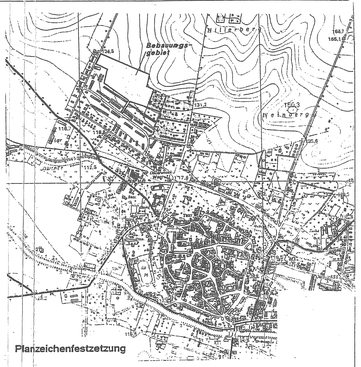


Verfahrensvermerk zur 2. Änderung nach § 13 BauGB:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am: 15 Jun 1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB tritt am 15 Jun 1995 in Kraft.

Osterwieck, d., 15 Jun 1995 ..... Bürgermeister



Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl GRZ §§ 16 und 19 BauNVO
I, II, III — Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
FH 11,0 m; 13,0 m; 16,0 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Bezugspunkt

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

O — Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Flurstücksgrenzen
S1 — Stellplätze
Spielplatz

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen
Sträucher zur landschaftlichen Einbindung
halbhohe Sträucher
Spitzahorn
Trauerweide
Roßkastanie
Birke,Rotbuche
Baumhasel
schwedische Mehlbeere
Vogelbeere
Lärche,Elbe
vorh. Baum

Beispiel — Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WR			
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8		Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	I	o		offene,E-ausweise
		FH 11,0 m		Firsthöhe

Wohngebiet „Am Kälberbachsweg"	Osterwieck Ldks. Halberstadt
Planverfasser:	INCO GmbH Magdeburg Invest - Consult Walter-Ranneweg 36 , Sow.S.-Allee/Str 15 39106 Magdeburg
Bebauungsplan 2. Änderung nach §13 BauGB	M 1: 500 Dat.: 08/95