

P r ä a m b e l

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 (BGBl. I. Nr. 50 S. 229) hat die Stadtverordnetenversammlung diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch eine an der Bekanntmachungstafel vom 06.10.92 bis zum 20.10.92 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 BauZVO 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 städtischen Belange sind mit Schreiben vom 14.03.93 zur Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 BauGB aufgefordert worden.

Osterwieck, den 07. Juni 1994
Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.93 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 zum Bebauungsplan, wurden am 23.07.93 bis zum 23.08.93 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Osterwieck nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder per Niederschrift vorgetragen werden können, vom 13.07.93 bis zum 23.08.93, durch Aushang ortüblich bekanntgemacht worden.

Osterwieck, den 07. Juni 1994
Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Bauaufsichts am 14.07.93 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 23.07.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.93 genehmigt.

Osterwieck, den 07. Juni 1994
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.08.94 durch den höheren Verwaltungsbehörde vom 15.08.1994 unter Berücksichtigung von Mängeln - erlaubt.

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 Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Zeitraum vom 22.08.1994 bis 20.09.1994 durch Aushang ortüblich bekanntgemacht werden.

In der Genehmigung ist die Fortsetzung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO und Erlässen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44-246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.08.1994 in Kraft getreten.

Osterwieck, den 28. Sep. 1994
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

STADT OSTERWIECK

WOHNUNGSBAU „AM KÄLBERBACHSWEG“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Einschließlich der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Flächblech als "Reines Wohngebiet (WR)" § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebäudes dienen, sowie Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Gedächtnis der Bewohner des Gebäudes 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 Erziehung dienen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelässt.

Nach Abs. 3 sind unzulässig:

1. Stellplätze und Garagen für Landkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten
2. In dem festgelegten reinen Wohngebiet (WR) mit der Geschossigkeit von einem Vollgeschoss (I) sind Garagen und Stellplätze innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

- Nebenanlagen

Unterordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im Sinne des § 14 Bau-NVO zugelässt.

Auf den festgesetzten Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur solche Versorgungen im Sinne des § 14 BauNVO zugelässt, die der Versorgung der Baugrenze und der Einwohner der Wasser-, postlichen Anschlüsse, 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 §§ 15 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 die tatsächliche Zahl festgesetzt.

Die max. Gebäudenhöhe (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 § 23 Abs. 1 festgelegt. In den offenen Baulücken werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Häusergruppen errichtet.

Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Für die Dachausbildung der Wohngebäude im Sinne des § 3 BauNVO wird Stettheit mit Hartsteindeckung festgelegt.

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

Textliche Festsetzungen zur Grundordnung

1. Öffentliche Grünflächen

Ausweiterung einer kleinen Grünanlage im nordöstl. Straßenbereich und Gestaltung als "Verkehrsberuhigter Bereich".

Die Befestigung ist in Form und Farbe fußgänger- und kindgerecht auszuführen.

Bei den Straßenvergrößern (lt. Plan und Pflanzliste) ist straßenabschnittsweise nur eine Art vorzusehen.

Bei der Unterplanung von Bäumen ist eine fortschreitende Bezeichnung durch die Kronenentwicklung in den standortlichen Artenwahl einzukalkulieren.

Die wegebegleitenden Vegetationsflächen sind entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Parkflächen sind mit Rasenpflanzrissen herzustellen, um eine größtmögliche Versickerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Der Spielplatz ist entsprechend des 3-Planes zu gestalten. Eine Sandwechselzufahrt ist vorgesehen.

2. Gestaltung des Randbereiches zur Landschaft

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen als gruppenhafter Anordnung mit heimischen Arten entsprechend Pflanzliste vorzusehen.

Im Bereich des Kälberbachweges ist eine Renaturierung des Wasserlaufes durchzuführen.

3. Private Freiflächen

Eigenheim: Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

Geschosswohnhaus: 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 Holzsektoren 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.

Mülleimer sind diskret auf dem Grundstück einzurichten.

Der Streifen an der vorhandenen Gärtenzeile soll als Gehölzstreifen dienen.

Ebenfalls wird die Schließung der Löcher durch Garagenhöhe und bauliche Mauern empfohlen. Die Rückwände sind mit Bäumen zu begrünen.

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

Die Beschreibung gilt nicht für den Bereich des Siedlungsabschnitts, der die Siedlungsgebiete anlagen sowie Straßen, wie Plätze vollständig nach.

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

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

Die Beschreibung gilt nicht für den Bereich des Siedlungsabschnitts, der die Siedlungsgebiete anlagen sowie Straßen, wie Plätze vollständig nach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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