

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 26.06.92. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstafel vom 02.07.92 bis zum 02.08.92 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 BauNVO beteiligt worden.

Osterwieck, den 07. Juni 1994  
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 31.03.93 durchgeführt worden.

Osterwieck, den 07. Juni 1994  
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.93 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, haben in der Zeit vom 22.07.93 bis zum 22.08.93 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Osterwieck nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 22.07.93 bis zum 22.08.93 durch Aushang verbindlich 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 22.08.93 geprüft. Das Ergebnis ist als Teil B des Bebauungsplans festgesetzt.

Osterwieck, den 07. Juni 1994  
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.08.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.93 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 04.08.1994 Az: 246-2400 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 12. Aug. 1994  
Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vom jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 22.07.93 bis zum 22.08.93 durch Aushang verbindlich 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 Falligkeit und Erläsch von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.08.1994 in Kraft getreten.

Osterwieck, den 18. Sep. 1994  
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Flangebiet 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 kulturelle, 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 Geschosshöhe von einem Vollgeschoss (1) sind Garagen und Stellplätze innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im Sinne des § 14 BauNVO 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, postalcischen Anschlüssen, der Beseitigung von Abfällen sowie der Bewegung zum Gebäude dienen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl GFZ wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse unterschiedlich mit 0,6; 0,8 bez. 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als Höchstgrenze festzusetzen. 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 Grenzansatz als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Baugruppen 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 Stildach mit Hartendeckung 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. Straßenzugbereich und Gestaltung als "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Die Befestigung ist in Form und Farbe fußgänger- und kindgerecht auszuführen.
- Bei den Straßengroßbäumen (lt. Plan und Pflanzliste) ist straßenabschnittsweise nur eine Art vorzusehen.
- Bei der Unterplanung von Bäumen ist eine fortschreitende Beschattung durch die Kronenentwicklung in der ständertlichen 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 3-Planes zu gestalten. Eine Sandwechselfahrt ist vorgesehen.

2. Gestaltung des Randbereiches zur Landschaft

- Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen als gruppenhafte Anordnung mit heimischen Arten entsprechend Pflanzliste vorzusehen.
- Im Bereich des Kälberbachsweges ist eine Renaturierung des Wasserlaufes durchzuführen.

3. Private Freiflächen

- Eigenheime: Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbau zu pflanzen.
- Geschoswohnungsbau: pro 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist ebenfalls mindestens 1 Laubbau zu pflanzen.
- Garagenzufahrten sollen nach Möglichkeit als rasendurchwachsene Fahrspuren angelegt werden.
- Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Einfriedungen sind nur als Holzelemente und einseitiger Maximalhöhe von 1,0 m oder als Mauer (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 direkt auf dem Grundstück einzuordnen.
- Der Streifen an der vorhandenen Garagenseite soll als Gehölzfläche dienen. Ebenfalls wird die Schließung der Lücken durch Garagenhöfe und -bündige Mauern empfohlen. Die Rückwände sind mit Efeu zu begrünen.

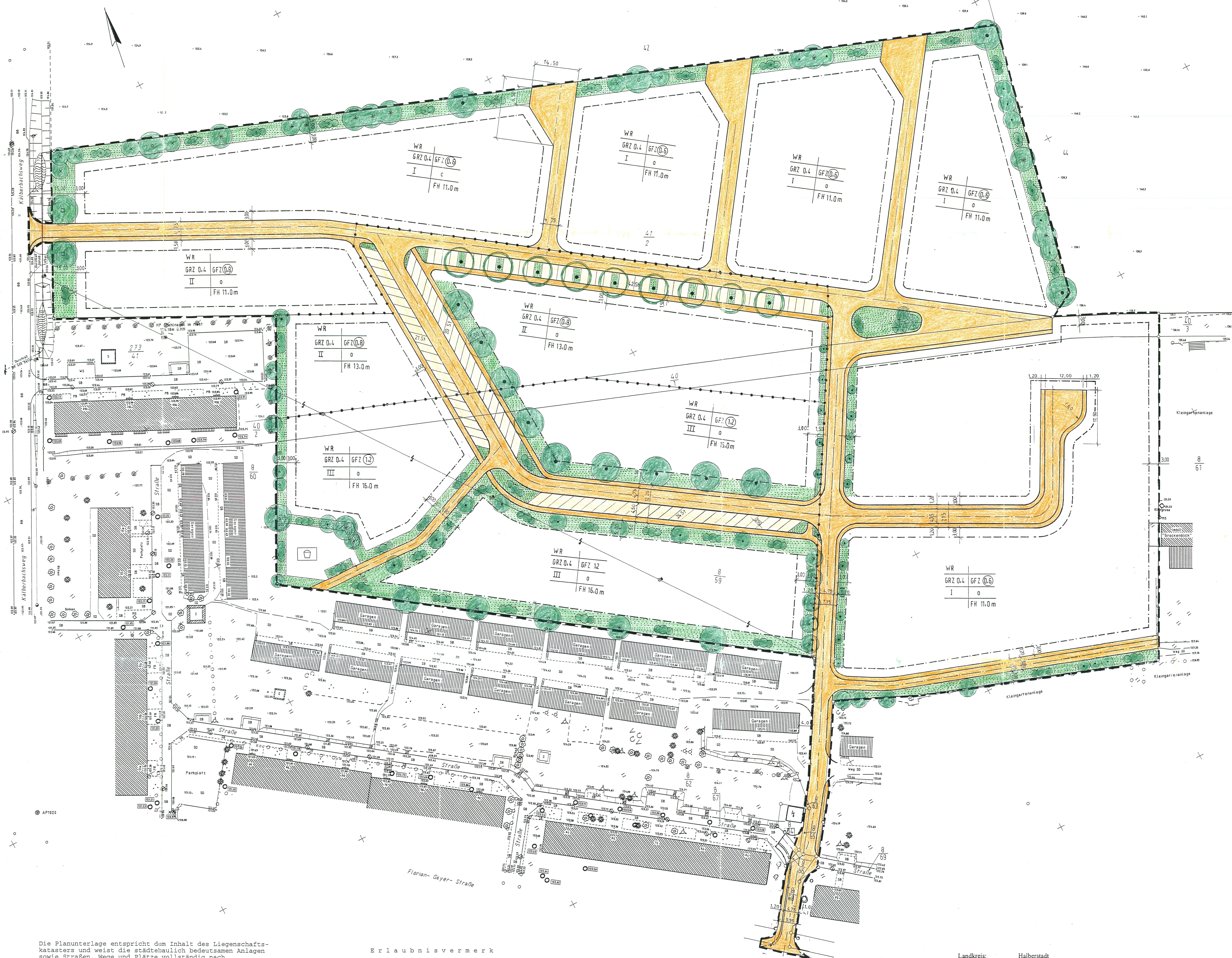
Bestandteile der Satzung über den Bebauungsplan sind:

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

# BEBAUUNGSPLAN

## STADT OSTERWIECK

### WOHNUNGSBAU „AM KÄLBERBACHSWEG“



Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BaunVO)

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

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

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 6 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

Beispiel

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Geschosflächenzahl

offene Bauweise

Firsthöhe

Landkreis

Gemeinde

Gemarkung

Flur(en)

Wohngebiet „Am Kälberbachsweg“

Planverweise:

INCO GmbH Magdeburg

Invest - Consult

Walter-Henning-Str. 15

39108 Magdeburg

M 1: 500

Dat.: 05/94