

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom die Satzung des Bebauungsplanes "Am Warberg 2" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

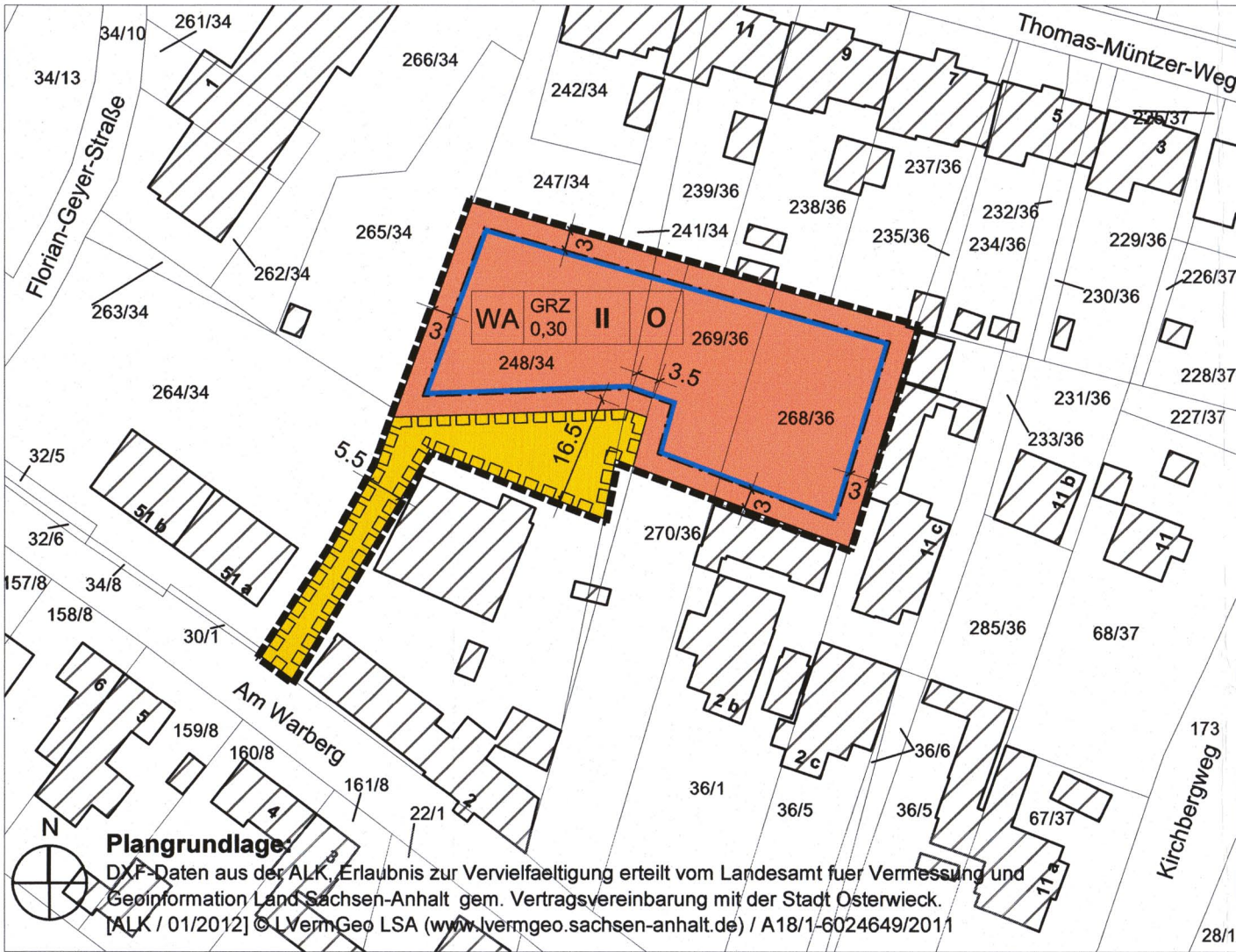
Der Bebauungsplan "Am Warberg 2" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

GRZ 0,30 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

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

O Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

O offene Bauweise

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

Private Verkehrsfläche

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zugunsten Versorgungsträger, Anlieger und Rettungsfahrzeuge

ANGABEN BESTAND

98/2 Flurstücke und Flurstücksnummern

10 Gebäude und Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Plangebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologisches Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Der Bauherr hat sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

HINWEISE

1. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

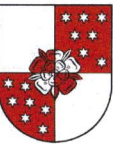
Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

2. Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Warberg 2" in Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 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 07.05.2019 bis 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 12.09.2019 die Auslegung des Bebauungsplanes "Am Warberg 2" in Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2019 bis 28.10.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Warberg 2" in Osterwieck in der Fassung vom Juli 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2019 bis 04.11.2019 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 17.09.2019 bis 12.11.2019 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.
 - Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 30.01.2020 den Bebauungsplan "Am Warberg 2" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Dezember 2019 als Satzung beschlossen.
- Osterwieck, den 31.01.2020
-
- Bürgermeisterin
- Osterwieck, den 14.02.2020
-
- Bürgermeisterin
- Osterwieck, den 27.02.2020
-
- Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN "Am Warberg 2", Ortschaft Osterwieck Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 Teichstraße 1
38106 Braunschweig 38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:

Zi

Datum: 9. Dezember 2019

Geprüft: Wd

Rev.-Nr.: 04