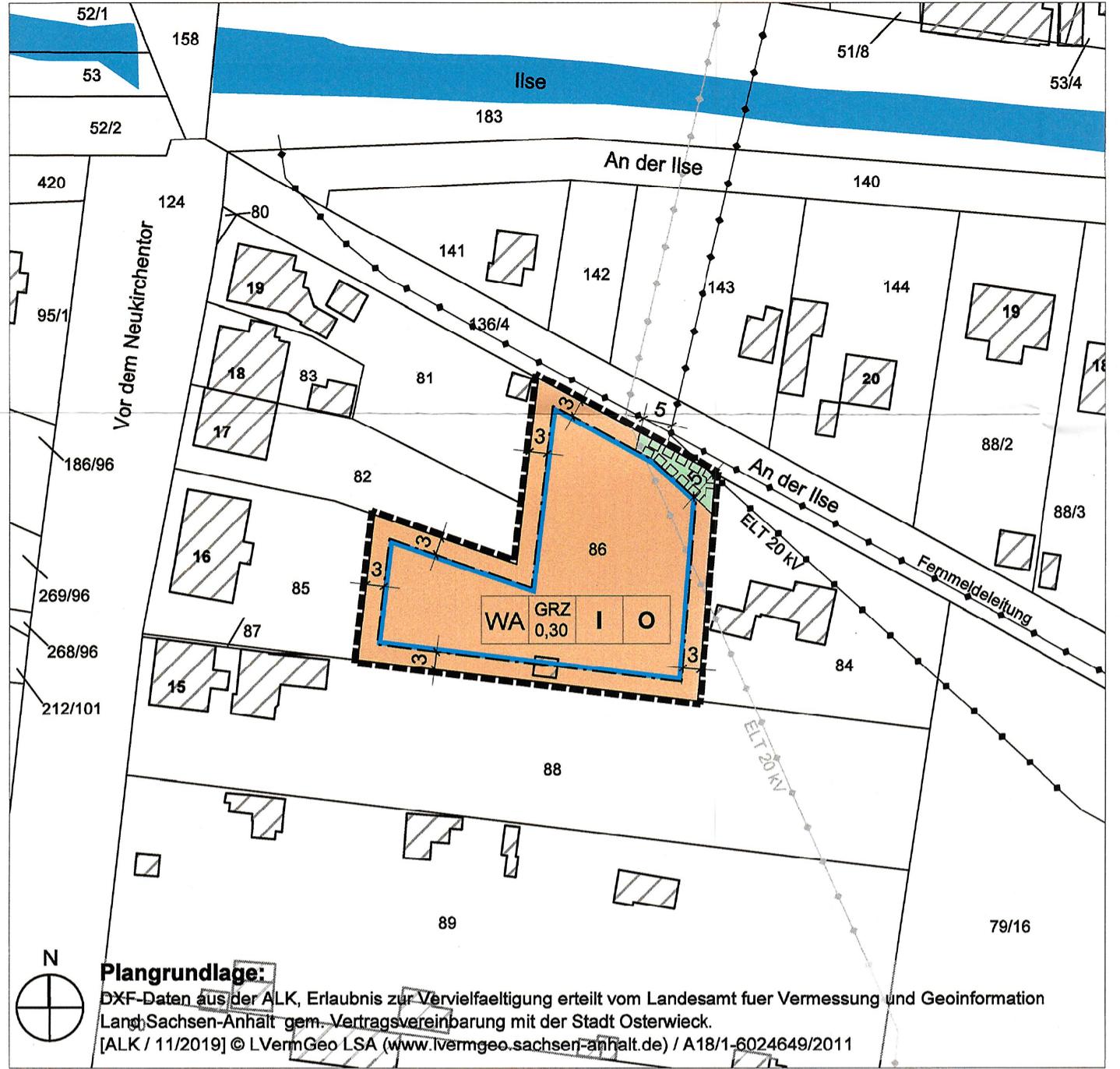


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



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 Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

I maximal zulässige 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
offene Bauweise

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

Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten
der Leitungsträger

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überirdische Versorgungsleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Überirdische Versorgungsleitung
Rückbau durch Leitungsträger
veranlasst
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

ELT 20 KV Versorgungsleitung Elektro
Mittelspannung 20 KV

Fernmeldeleitung Fernmeldeleitung der Avacon

ANGABEN BESTAND

Verlauf Fließgewässer

Flurstücke und
Flurstücknummern

Gebäude und Hausnummern

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 "An der Ilse" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan "An der Ilse" wird gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen und
- Nr. 5 - Tankstellen.

§ 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 Abstandsfächern zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 - Maßnahmen zum Leitungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Gebäude sowie bauliche Anlagen unzulässig.
2. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen Gehölze eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Gründung

Zur Gründung ist die Baugrunduntersuchung (Anhang der Begründung) zu beachten. Gründung und Gründungspolster sind entsprechend auszuführen.

Es wird empfohlen, eine Abnahme der Aushubsohle durch einen Baugrundgutachter vornehmen zu lassen. Der Nachweis der Verdichtung des Gründungspolsters sollte als Qualitätssicherung ebenfalls über einen Baugrundgutachter geprüft werden.

2. Versickerung

Im Plangebiet ist die Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Versickerungsanlagen möglich. Im Plangebiet können aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse Rigolen- oder Rohrentwässerungsanlagen ausgeführt werden - ggf. mit vorgeschalteter Zisterne. Zu Dimensionierung und Ausführung ist das Baugrundgutachten (Anhang der Begründung) in Verbindung mit den konkreten Bauvorlagen zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei Objekten mit einer Entfernung von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind in diesem Fall im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

4.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen

- Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
- Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.
- Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

4.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

5. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist seitens der Stadt Osterwieck die Löschwasserversorgung mindestens im Grundschutz (48 m³/Std. über 2 Std.) sichergestellt.

Die Eignung des Bauvorhabens für die zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfeilstellungsverfahren mit den konkreten Bauvorlagen nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Ilse" in Osterwieck als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsfächern nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 11.07.2019 bis 13.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 23.04.2020 die Auslegung des Bebauungsplans "An der Ilse" in Osterwieck als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsfächern nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom März 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2020 bis 20.07.2020 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Ilse" in Osterwieck in der Fassung vom März 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2020 bis 20.07.2020 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 03.06.2020 bis 04.08.2020 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 12.11.2020 den Bebauungsplan "An der Ilse" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom August 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 13.11.2020

6. Der Bebauungsplan "An der Ilse" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

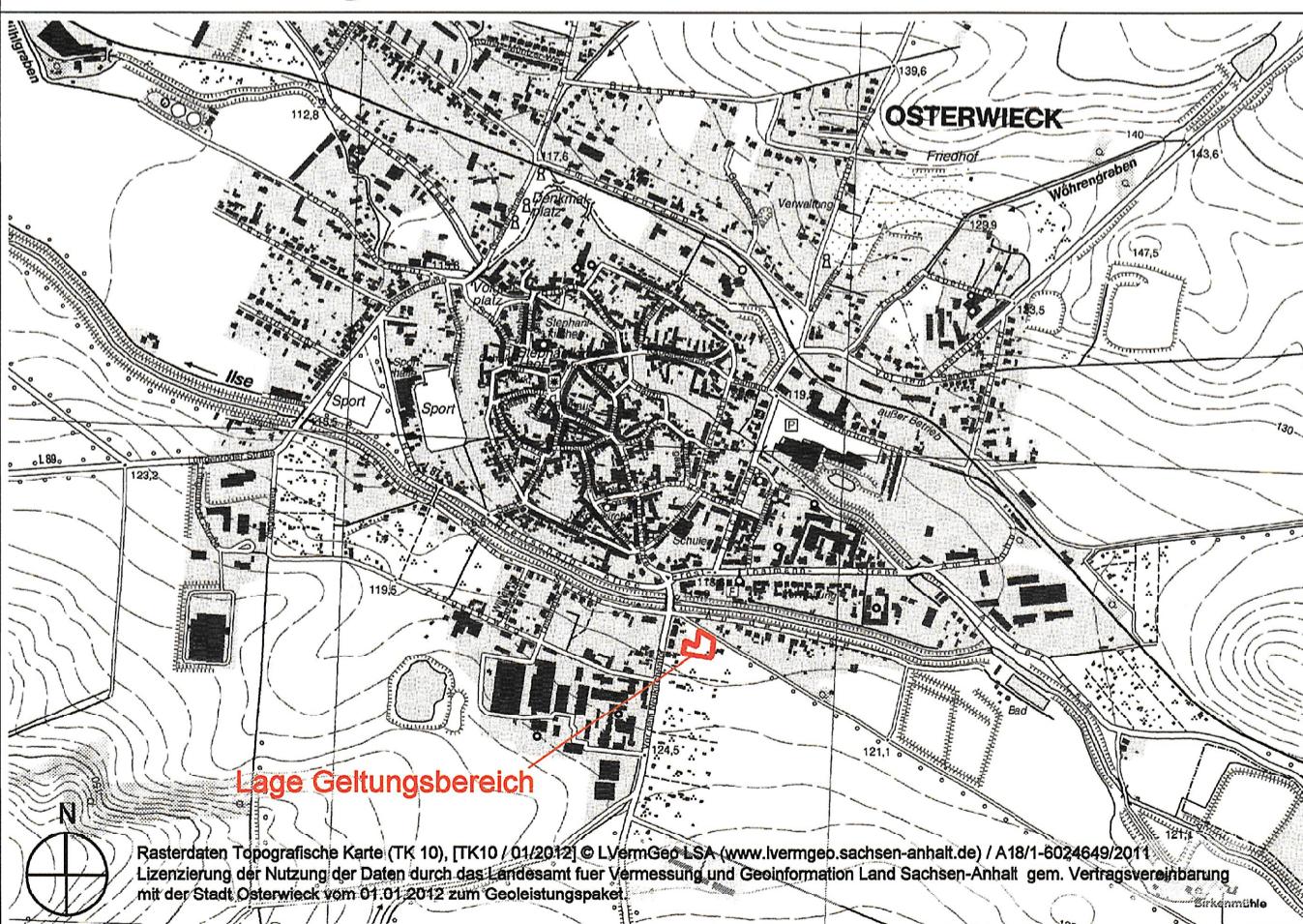
Osterwieck, den 18.11.2020

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Ilse" in Osterwieck wurde am 20.11.2020 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 20.11.2020

BEBAUUNGSPERMITTE

"An der Ilse", Ortschaft Osterwieck Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnhold / An der Petrikirche 4
Dipl. Ing. Frank Ziehe 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:
August 2020
Geprüft:
Wd
Rev.-Nr.:

04