

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

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 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40
maximale Zahl der Vollgeschosse
gem. § 16 (2) BauNVO
maximale Traufhöhe
gem. § 16 (2) BauNVO
maximale Fristhöhe
gem. § 16 (2) BauNVO

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

O
offene Bauweise
gem. § 22 (1) BauNVO
Baugrenze
gem. § 23 (1) BauNVO

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unterirdische Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

TW
Trinkwasserhauptleitung
ELT
Elektroleitung
GAS
Gasleitung
LR
Leerrohr Gasversorger
TEL
Telekom

14. Regelungen für die Städterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

(A)
Archäologisches Kulturdenkmal

KENNZEICHNUNG

dB 58
Isophone 58 dB(A)

121 m ü. NN Höhenpunkt über Normalhöhe Null (NNH)

ANGABEN BESTAND

617
Flurstücke und Flurstücksnummern

12
Gebäude und Hausnummern

Flur 2
Flur 5
Grenze der Flur und Flurnummern

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) geändert worden ist,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBI. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck „Bahnhofstraße II“ sowie der Begründung wurden erarbeitet von Dipl. Ing. Frank Ziehe.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 BauGB in beschleunigten Verfahren aufgestellt – ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Osterwieck, den 16.07.2021

Magazin für C.
Bürgermeisterin

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Vorgaben zum Leitungsschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Leitungstrassen, zugehörigen Anlagen und in der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 1.1 Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand der hier vorhandenen Versorgungsleitungen und zugehörigen Anlagen gefährden können.
- 1.2 Vor jeglichen Erdarbeiten sind schriftliche Zustimmungen der zuständigen Versorgungssträger einzuholen (Schachtgenehmigungen).
- 1.3 Die Bauung (insbesondere Gründungen jeglicher Art), die Befahrung mit Baufahrzeugen, das Lagern schwer zu transportierender Materialien und die Pflanzung von Gehölzen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Versorgungssträger zulässig.
- 1.4 Über die Ausführung jeder Baumaßnahme sind die zuständigen Versorgungssträger spätestens 10 Werkstage vor Beginn schriftlich (per Post, Fax oder per Email) unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

Baubeginn und auch Bauende sind rechtzeitig anzugeben.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter Einhaltung der vom zuständigen Versorgungssträger beauftragten Sicherungsmaßnahmen bzw. nur bei Anwesenheit eines Beauftragten des zuständigen Versorgungssträgers begonnen oder durchgeführt werden.

Bauarbeiten jeglicher Art dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Alle Auflagen der zuständigen Versorgungssträger, die zur Sicherung ihrer Anlagen dem Ausführenden gemacht haben, müssen eingehalten werden.

- 1.5 Die Lage der nachrichtlich übernommenen Leitungen – insbesondere die Tiefenlage der Leitungen – kann sich durch Bodenabtragungen, Aufschüttungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben.

Daher sind tatsächliche Lage und Tiefe der angegebenen Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä.) vom Bauunternehmen durch vorsichtige Handschachtung selbst zu ermitteln.

Etwige Abweichungen der tatsächlichen Lage von den Angaben in Bestandsplänen der Versorgungssträger bzw. in der Planzeichnung der vorliegenden Planung entbinden nicht von einer Haftung des Bauunternehmens.

2. Archäologisches Kulturdenkmal (gem. § 2 DenkmSchG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die genaue Lage und Ausdehnung ist unbekannt; die ungefähre Lage wurde aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 31.03.2021 übernommen.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen begründete Anhaltspunkte für das Vorhandensein archäologischer Befunde.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen daher archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden.

Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Der Bauherr hat sich rechtzeitig – mindestens jedoch 4 Wochen vor Baubeginn – mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (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. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

1.1 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.

1.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zäuneidechsen oder Fledermäuse, 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.

2. Versickerungsfähigkeit des Bodens

Bis auf die Bereiche des Plangebietes, die an die zentrale Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen werden können, soll das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken entsorgt werden.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch eine Untersuchung des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorhaben- und standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen gegeben sind.

Für die standortkonkreten Nachweise der Versickerungsfähigkeit ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) zu Grunde zu legen. Dieser ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuhören.

Ergebnisabhängig sind geeignete Anlagen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Versickerung (z.B. Rigolen) und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. Zisternen) im erforderlichen Umfang auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die entsprechenden Planungen und Nachweise sind mit den sonstigen Bauvorlagen zu erarbeiten und vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 13.03.2020 bis 14.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 04.02.2021 die Auslegung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck beschlossen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck in der Fassung vom November 2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2021 bis 12.04.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 23.02.2021 bis 14.04.2021 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 08.07.2021 den Bebauungsplanes „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom April 2021 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 09.07.2021

Magazin für C.

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 16.07.2021

Magazin für C.

Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße II“ für die Ortschaft Osterwieck wurde am 23.07.2021 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 Erlasses von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen werden.

Osterwieck, den 23.07.2021

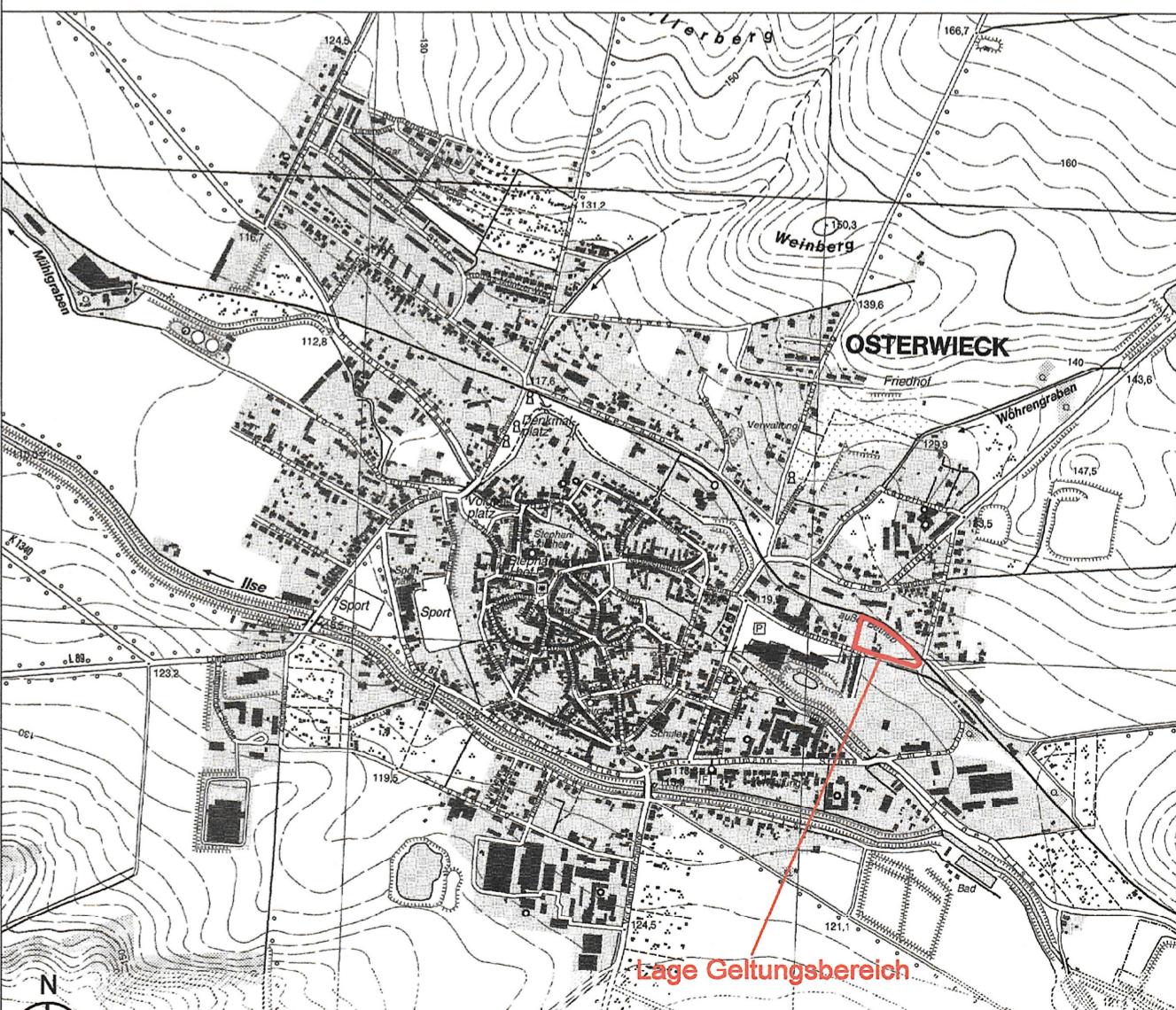
Magazin für C.

Bürgermeisterin

Bebauungsplan

"BAHNHOFSTRASSE II"

Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck



Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe

Büro Braunschweig:
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen:
Teichstraße 1
38835 Hessen

Gezeichnet:
ZI
Datum:
April 2021

Geprüft:
Wd
Rev.-Nr.: 06

Gezeichnet:
ZI
Datum:
April 2021

Geprüft:
Wd
Rev.-Nr.: 06