

1. Änderung Bebauungsplan Baugebiet "Ehemalige Zuckerfabrik" Osterwieck

Stadt Osterwieck - ohne UVP

SATZUNG

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) beschließt der Stadtrat auf einer Sitzung am **17.02.2003** die 1. Änderung des Bebauungsplan Baugebiet "Ehemalige Zuckerfabrik" Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne UVP.

Teil A – Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV 90

Teil B – Text

Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

23. Sep. 2003

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauVO) – (GE_{sc})
zulaufend sind Nutzungen gemäß §§ 8 BauVO, Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 Abs. 1 BauVO.

Ausnahmen hiervon sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höhe für die baulichen Anlagen wird die max. Firsthöhe festgesetzt, deren unterer Bezugspunkt die Schnittstelle der Gebäudeteile mit den angrenzenden Gelände im Mittel ist und deren oberer Bezugspunkt die Oberkante Firsthöhe ist.

Die in allen Baufeldern mit FH = 12,00 m als Höchstmaß festgesetzt.

2. Private Grundstücksfestsetzungen

2.1. Bepflanzung

nach § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB

- Je angefangener 100m² bebauter oder versiegelter Fläche sind mindestens ein mittelgroßer Laubbaum und fünf einheimische Sträucher zu pflanzen.
- Äußere landschaftliche Einbindung durch eine 3,00 m breite Landschaftsgepflanzung als 7-reihige Hecke.
- Im Abstand von 1 m sind artenreiche Sträucher zu pflanzen.

Parkflächen nach § 9 (1) 4 und 11 BauGB

- Parkflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszurufen.

2.2. Pflanzbestimmungen

nach § 9 (1) 25 BauGB

- Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

- Für alle Baumpflanzungen ist Baumchularen zu verwenden:
 - bei größeren Laubbaumarten mit 18 bis 20 cm Stammumfang
 - bei klein- und mittelgroßen Laubbaumarten mit 16 bis 18 cm Stammumfang
 - Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x x o. 8. 80 – 150 cm Höhe

2.3. Vorschlag zur Gehölzverwendung

a) einheimische Baumarten z.Bsp.

- Felsenbirne
- Bergahorn
- Sommerlinde
- Winterlinde
- Eberesche
- Vogelbeere
- Rotbuche

b) einheimische Obstbaumarten z.Bsp.

- Zwetschke
- Apfel
- Birne
- Kirsche

c) einheimische Straucharten z.Bsp.

- Haselnuß
- Hortensie
- schwarzer Holländer
- gelber Schneeball
- Flieder
- Hortensie

3. Immissionsschutz

nach § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärm sind in Gebäuden in den Randzonen der (GE_{sc})-Gebiete in Richtung Bahnhofstraße, Straße am Bahnhof sowie zum Mühlengraben Lüftungsfenster, Lüftungsaufbauten, Türen und Tore nicht zu lassen.

Die in allen Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß §§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 der BauVO Ausnahmen hiervon sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall durch bauliche Maßnahmen zur Schallabschirmung nachgewiesen wird, dass keine Schallbelastung in Richtung der Wohnbebauung erfolgt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Osterwieck beschloss am 30.01.2003 gemäß § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB den am 28.02.2003 durch das RM Magdeburg genehmigten B-Plan Baugebiet "Ehem. Zuckerfabrik" zu ändern.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Stadtratssitzung am 30.01.2003 durchgeführt worden.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 30.01.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

4. Der Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ohne UVP sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2003 bis 12.03.2003 während der Dienststunden Montag bis Freitag nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.02.2003 bis 18.03.2003 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Gedanken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf am 22.05.2003 geprüft.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 22.05.2003 beschlossen, den 1. Entwurf des B-Planes "Ehem. Zuckerfabrik" ohne UVP gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Der Stadtrat hat den 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung bestätigt.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern ist durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

7. Der 2. Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ohne UVP sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2003 bis 04.07.2003 während der Dienststunden Montag bis Freitag nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.05.2003 bis 08.07.2003 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Gedanken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf am 11.09.2003 geprüft.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.09.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 11.09.2003 gebilligt.

Osterwieck, den 23. Sep. 2003

Bürgermeister

PRÄAMBEL

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WVO vom 22.04.1993 (BGBl. S. 479).

Planzeichnungsverordnung PlanZV90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990. (BGBl. Nr. 3 Anlage)

UVP-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

Planunterlage

Kategorie	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk
Legende	Legende	Vermerk

Übereinstimmungsvermerk
Die vorstehende Planunterlage enthält den Inhalt des Legendeninhalts und was die Angaben zum Planinhalte betreffen sowie die Angaben zum Planinhalte betreffen.

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

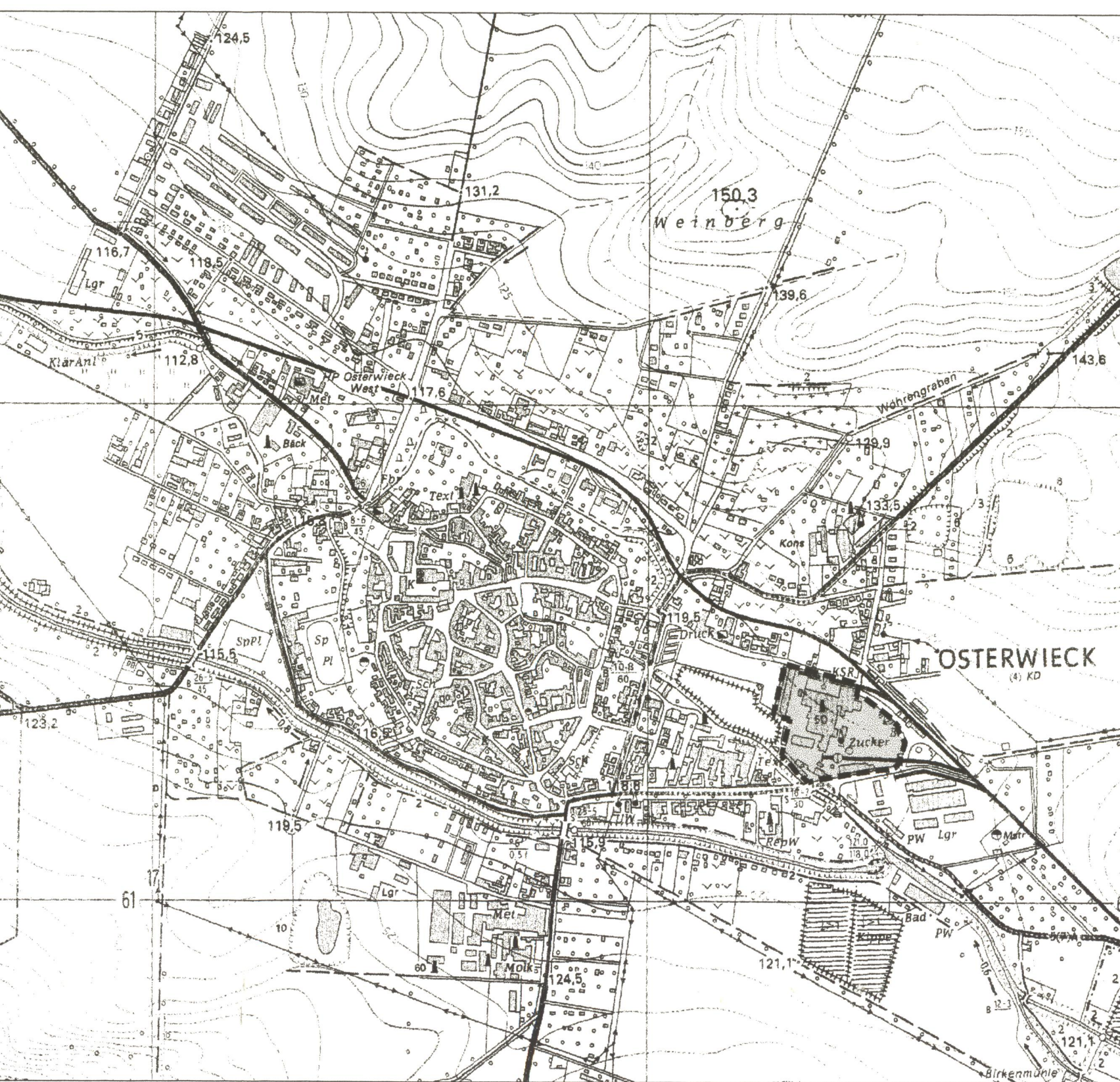
Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003

Vermerk: 01.11.1999
Vermerk: 09.11.2003



ÜBERSICHTSPLAN



Auszug aus der Topographischen Karte
Maßstab: 1:5000
Blatt 1003 122 (Stand 1985)
Ausgegeben 1988
Herausgeber: Ministerium des Innern,
Verwaltung Vermessungs- und Katasterwesen
Herausgegeben: Ministerium für Nationale Verteidigung
Militärgeographischer Dienst

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE_{sc} eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 der BauGB, § 12 bis 14 der BauNVO)

maximale Firsthöhe 12,0m

II Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 der BauGB, § 15 bis 17 der BauNVO)

Baugrenzen

o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 der BauGB, § 18 bis 20 der BauNVO)

Straßenverkehrsflächen

Einfahrt und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 der BauGB, § 21 bis 23 der BauNVO)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrik/Triforstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 der BauGB, § 24 bis 26 der BauNVO)

geplante Ver- und Entsorgungsleitungen

Triforstation

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 der BauGB, § 27 bis 29 der BauNVO)

private Grünflächen

straßenbegleitende Grünstreifen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 der BauGB, § 30 bis 32 der BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 der BauGB, § 33 bis 35 der BauNVO)

Anpflanzung von Bäumen

vorn. Baum erhalten (Kastanie)

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 der BauGB, § 36 bis 38 der BauNVO)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11. Sonstige Planzeichen

mit Leistungswerten zu belastende Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Niederschlagswasserabfuhr

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsbezeichnungen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Zahl der Vollgeschosse

3. Grundflächenzahl

4. Firsthöhe

5. Bauweise

6. erstellte

7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. vom Flurstücksgrenzen mit Flurstückskennern

9. vorhandene Gebäude

10. Darstellung ohne Normalcharakter

11. vom Flurstücksgrenzen mit Flurstückskennern

12. vorhandene Gebäude

13. Darstellung ohne Normalcharakter

14. vom Flurstücksgrenzen mit Flurstückskennern