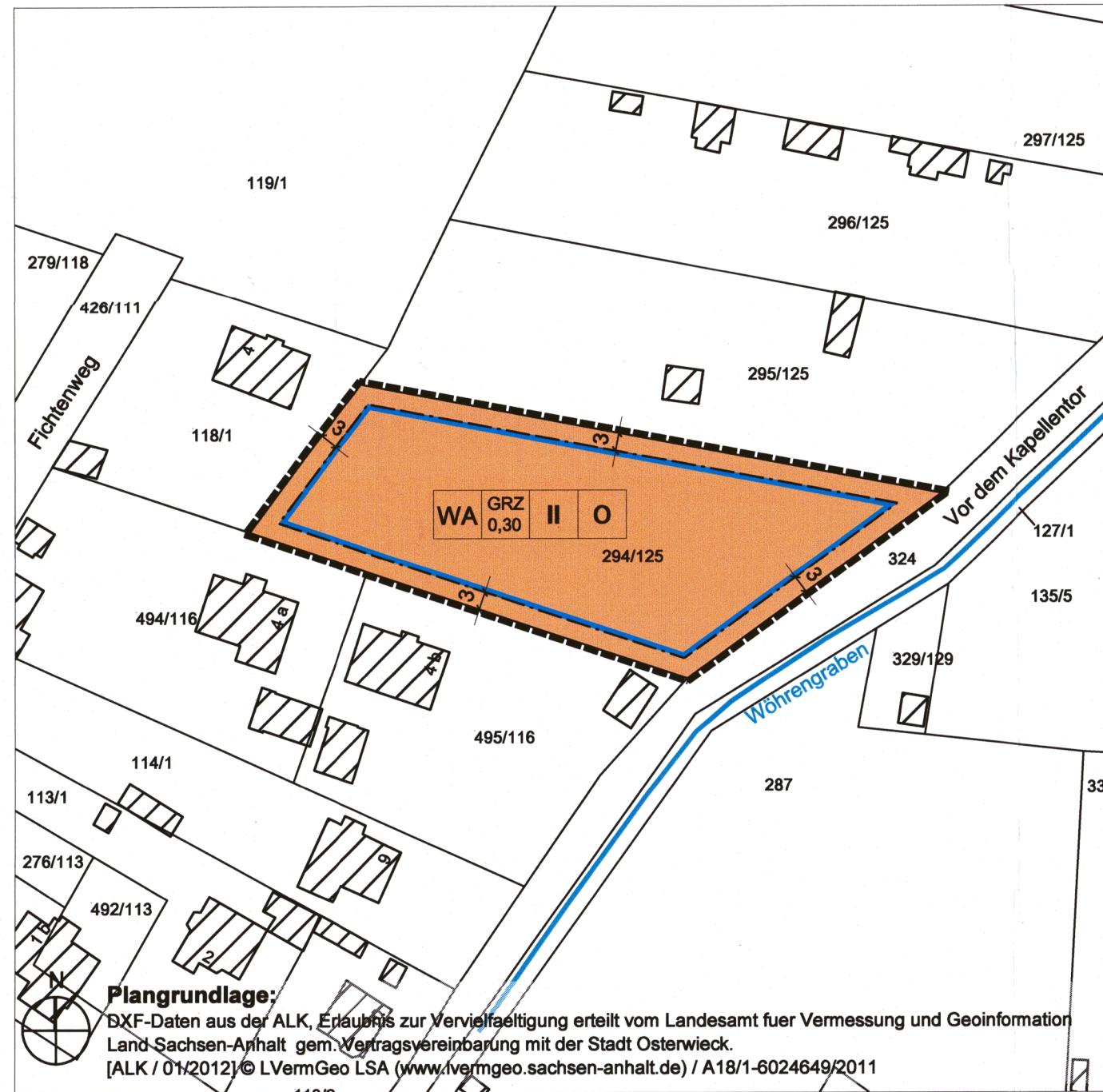


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1.000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

Geltungsbereich

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

II 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

ANGABEN BESTAND
— Verlauf Fließgewässer
98/2 Flurstücke und Flurstücknummern
10 Gebäude und Hausnummern

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

O Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
offene Bauweise

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 12.03.2020 die Satzung des Bebauungsplanes "Vor dem Kapellentor" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan "Vor dem Kapellentor" wird gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den 18.03.2020

Manufakt.
Bürgermeisterin



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 - 5 BauNVO unzulässig:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 - Tankstellen.

§ 2 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

- 1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 7 m nicht überschreiten.
- 2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 9 m nicht überschreiten.

§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die natürlich gewachsene Geländeoberfläche i.S.d. des § 2 Abs. 3 Satz 2 und des § 6 Abs. 4 BauO LSA.
 - 2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.
- Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.
- Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).
- 3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

§ 4 - 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.

HINWEISE

1. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung sind gegebenenfalls geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung (z.B. Rigolen) oder Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) im notwendigen Umfang zu planen und umzusetzen.

2. Untersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrundes

Aufgrund der vermuteten Bodenverhältnisse (Löss / Schwemmlöss) wird dringend empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen zum Nachweis der Tragfähigkeit durchzuführen - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Aus der Untersuchung ist die Art und Ausführung der Gründung abzuleiten.

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 Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Höhenlage gewachsene Geländeoberfläche

Die gewachsene Geländeoberfläche im Plangebiet liegt im Mittel auf 125 m über NHN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsfächern nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 06.06.2019 bis 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.11.2019 die Auslegung des Bebauungsplanes "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck als Bebauungsplan der 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 September 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2019 bis 07.01.2020 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck in der Fassung vom September 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis 15.01.2020 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 28.11.2019 bis 23.01.2020 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 12.03.2020 den Bebauungsplan "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 13.03.2020

Manufakt.
Bürgermeisterin



6. Der Bebauungsplan "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den 18.03.2020

Manufakt.
Bürgermeisterin



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Vor dem Kapellentor" in Osterwieck wurde am 25.03.2020 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. § 4 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den 20.03.2020

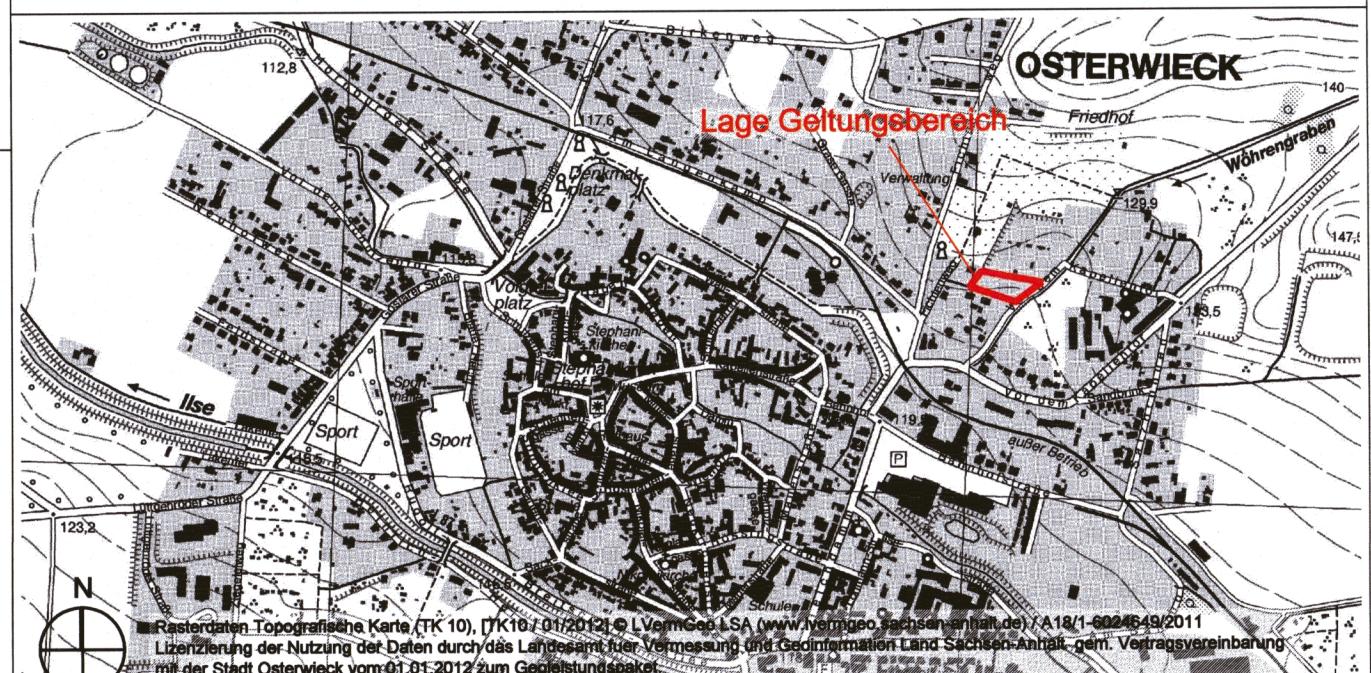
Manufakt.
Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN

"Vor dem Kapellentor", Ortschaft Osterwieck

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser

AG gebautes Erbe

Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

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

Gezeichnet:
Zi
Datum:
31.01.2020
Geprüft:
Wd
Rev.-Nr.:
04