

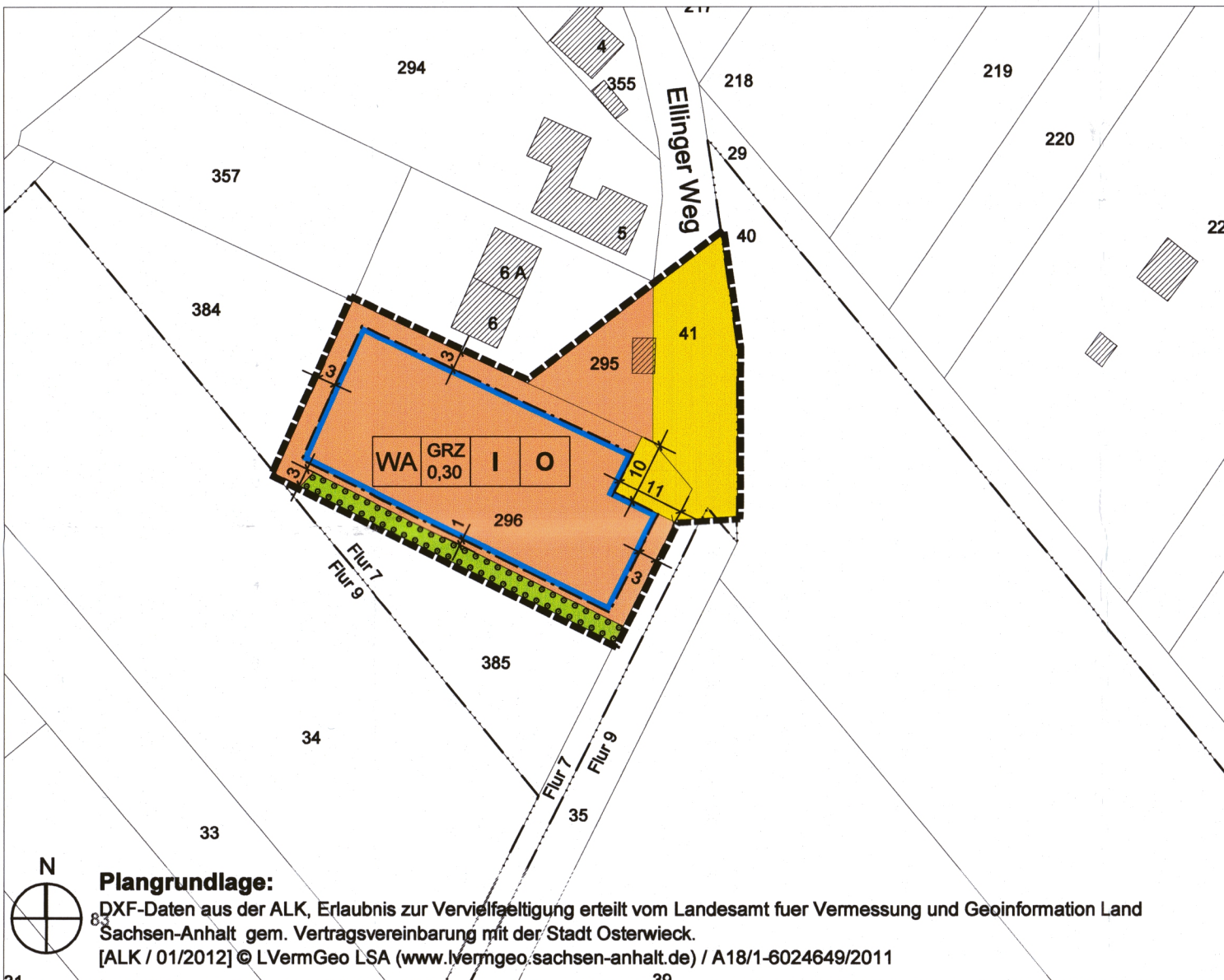
PRÄAMBEL

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 "Ellinger Weg II" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Schauen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan "Ellinger Weg II" wird gem. § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Osterwieck, den 18.03.2020 (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)

I maximale 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)

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

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

Ö Öffentliche Verkehrsfläche

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

Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

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, 4 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.

§ 3 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² mindestens ein Obstbaum und mindestens 20 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

2) Es müssen mindestens zwei Drittel der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bepflanzt werden.

3) Es sind die Gehölze der nachstehenden Artenliste zu verwenden:

Sträucher:

Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Schlehdorn (Prunus apinosa)
Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Craetagus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)

Obstbäume

Äpfel

Adersleber Kavill
Altländer Pfannkuchapfel
Aurelia
Baumanns Renette
Brettacher
Carola
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Finkenwalder Herbstprinz
Galloway Pepping
Geflammt Kardinal
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jubiläumapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Halberstädter Jungfernapfel
Helios
Kaiser Wilhelm
Königsapfel
Martens Sämmling
Minister Hammerstein
Piros
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Reka
Relinda
Retina
Riesenboiken
Riesenboiken
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur

Schöner von Boskoop
Schöner von Hermhut
Schöner von Lunow
Rote Sternrenette
Roter Eisapfel

Birnen

Birne von-Tongern
Clairgeau
Clapps Liebling
Doppelte Philippsbirne
Diels Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Chameu
Kuhfuß
Muskatellerbirne
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Petersbirne
Pitmaston
Prinzessin Marianne
Solaner
Williams Christ

Sauerkirschen

Kameol
Königin Hortense
Köröser Weichsel
Schattenmorelle

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Ohr-Weide (Salix aurita)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Süßkirschen

Badeborner
Schwarze Knorpelkirsche
Bianca
Bunat
Büttners Rote Knorpel
Dönissens
Gelbe Knorpelkirsche
Ungarische Taubige
Fromme Herzkirsche
Namosa
Naresa
Schneiders
Späte Knorpelkirsche
Teickners
Schwarze Herzkirsche
Türkine
Prunus avium (Vogelkirsche)

Pflaumen

Caoaks Schöne
Emma Leppermann
Elena
Graf Althahn-Althans rote Reneklode
Große Grüne Reneklode
Hanita
Hauszwetschke
Nancymirabelle
The Czar
Wangenheim

4) Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten:

Obstbäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang (STU) in 1 m Höhe 10-12cm,
Sträucher: verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.

5) Die Pflanzung hat spätestens in der dem Baubeginn direkt folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

6) Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7) Nach der Pflanzung sind eine einjährige Fertigstellungspflege und anschließend eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege zu leisten.

HINWEISE

1. Baugrundgutachten

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass der oberflächennah anstehende, mehrere Meter mächtige Löss/Schwemmlöss bei Durchfeuchtung seine ansonsten guten Tragfähigkeitseigenschaften teilweise oder ganz einbüßt. Eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung wird daher empfohlen. Im Ergebnis sind Möglichkeiten der Gründung zu erarbeiten.

2. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit

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

3. Flächen für die Feuerwehr

3.1 Für Objekte und bauliche Anlagen, die sich in weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche befinden, erfolgt die Aufstellung der Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum.

3.2 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ellinger Weg II" in Schauen als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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 "Ellinger Weg II" in Schauen als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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 "Ellinger Weg II" in Schauen 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 "Ellinger Weg II" in Schauen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom Januar 2020 als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den 13.03.2020

Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan "Ellinger Weg II" in Schauen wurde fertiggestellt.

Osterwieck, den 18.03.2020

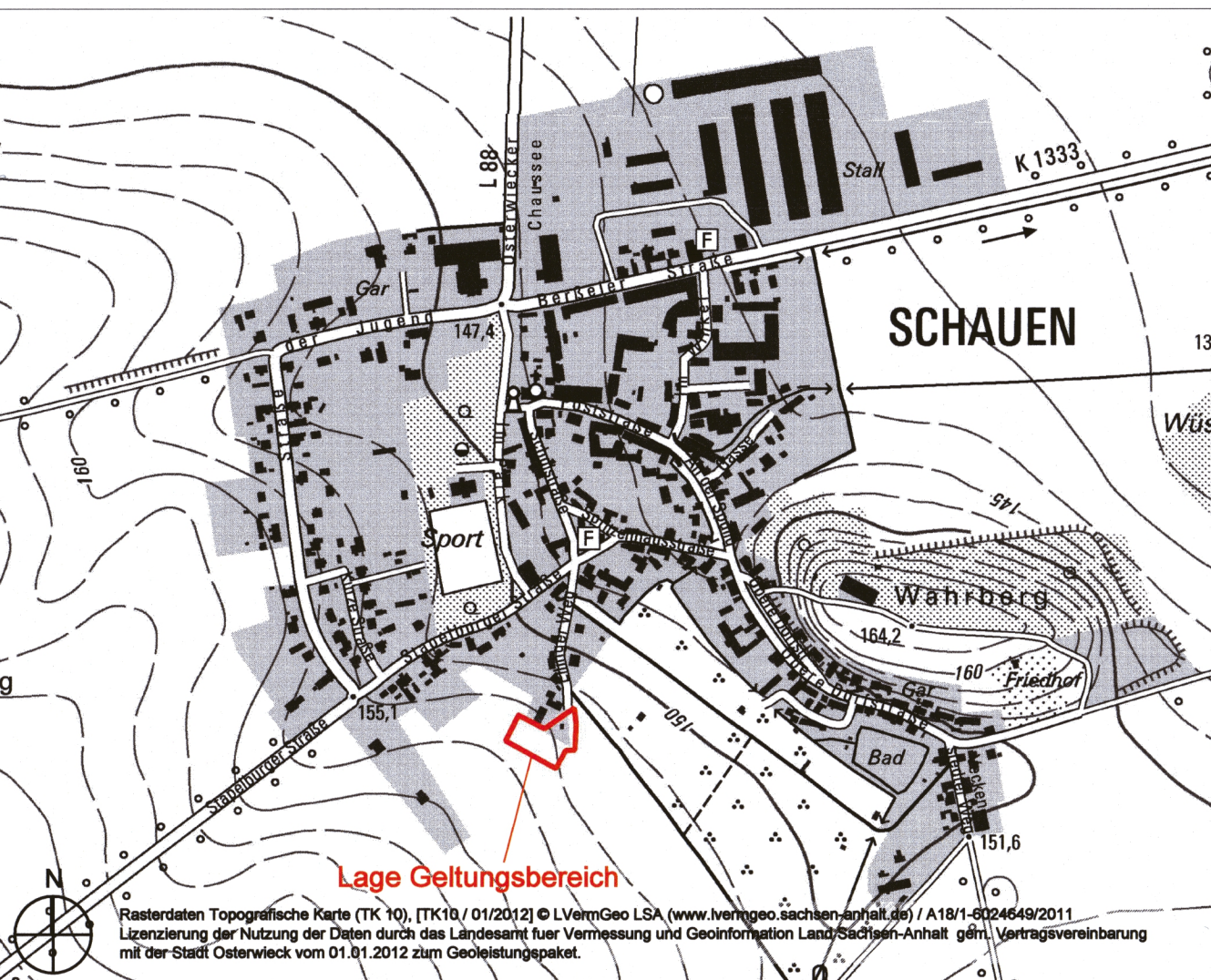
Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Ellinger Weg II" in Schauen 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. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den 30.03.2020

Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "Ellinger Weg II", Ortschaft Schauen Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



Planverfasser	Gezeichnet: Zi
AG gebautes Erbe	Datum: 27.01.2020
Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe	Geprüft: Wd
An der Petrikirche 4	Rev.-Nr.: 06
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	