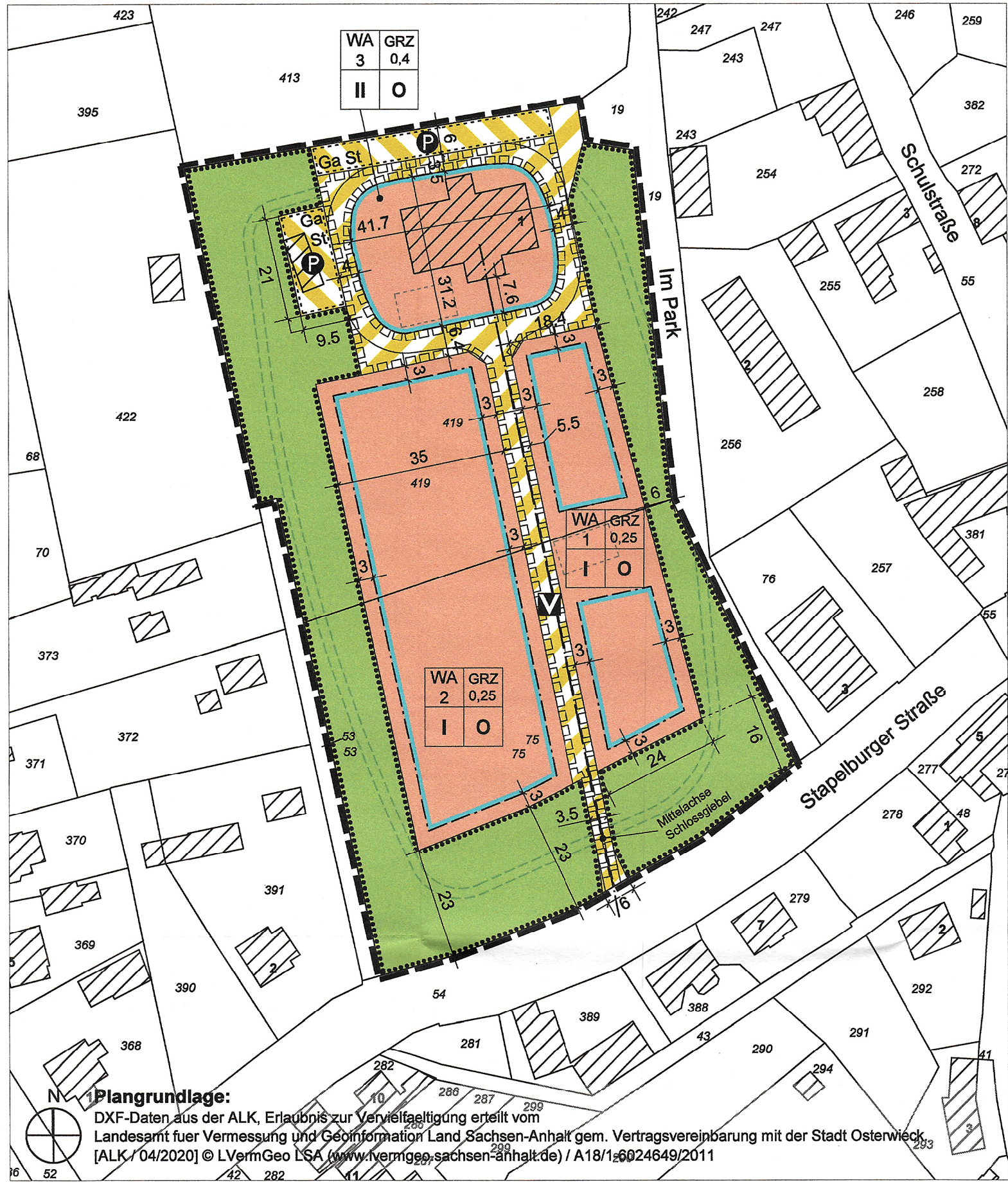


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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



Private Grünflächen

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



maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

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



13.2.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))



Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

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

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO



offene Bauweise

15. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich



15.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:



Garagen



Stellplätze

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



private Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)



Flächen für den ruhenden Verkehr

KENNZEICHNUNG



mögliche Lage und Ausdehnung der Bewegungsfläche für die Feuerwehr



Vorschlag Wegeführung Parkanlage

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr

ANGABEN BESTAND



Flurstücke und Flurstücksnummern



Gebäude und Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1) Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2) Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und
- 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 Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplatzflächen und Fußwege sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen.

§ 4 - Flächen und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

1) In der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume ab einem Stammumfang von 125 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

2) Der Ersatz von Bäumen hat in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Herbst) des selben Jahres zu erfolgen.

Hinweis: Weiterhin ist die Baumschutzsatzung zu beachten (siehe unten, Hinweise Pkt. 2).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Archäologische Kulturdenkmale

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (historischer Ortskern - Herrenhaus - Befestigung).

Daher muss aus facharchäologischer Sicht rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten ein fachgerechtes Dokumentationsverfahren erfolgen; vgl. OVG MD 2 L 154/10. Dieses ist laut Rundschreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde LSA vom 06. März 2013 vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen.

Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdingriffen ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

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

Für Rückfragen steht Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247-403; Fax: 0345/5247-460; Email: jfahr@ida.stk.sachsen-anhalt.de.

HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen 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 Baunebenflächen (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. 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.

2. Baumschutzsatzung

Im Plangebiet ist wertvoller alter Baumbestand vorhanden. Es sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann im Rathaus der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Am Markt 11, 38835 Osterwieck zu den Öffnungszeiten oder permanent im Internet unter [www.stadt-osterwieck.de/rathaus-serviceportal/ortsrechtsatzungen/einheitsgemeinde-stadt-osterwieck/](http://www.stadt-osterwieck.de/rathaus-serviceportal/ortsrechtsatzungen/einheitsgemeinde-stadt-osterwieck/) eingesehen werden.

3. Pferdehaltung östlich des Plangebietes

Östlich des Plangebietes wird in geringem Umfang Pferdehaltung betrieben. Aufgrund des geringen Tierbestandes (4 Pferde) sind wesentliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten (siehe auch Begründung Pkt. 6.6 - Immissionsschutz).

Es wird jedoch hiemit auf die gelegentlich auftretenden unvermeidbaren Geruchsimmissionen hingewiesen.

Bauwillige, insbesondere der östlichen Fläche, sollten die Anordnung der schutzbedürftigen Nutzungen und der Freiflächen vorsorglich so planen, dass die - wenn auch geringfügigen zu erwartenden Immissionen - abgeschirmt werden.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume - wie Wohn- und Schlafzimmer - sowie Terrassen und Freisitze auf der westlichen, der Pferdehaltung abgewandten Seite anzuordnen.

4. Vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen

Gem. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 06.07.2021 ist zu beachten, dass der im Plangebiet Lössbildungen anstehen. Diese reagieren bei völliger Durchfeuchtung mit Strukturverlust (Sackungen). Es wird daher empfohlen bezogen auf die jeweiligen konkreten Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um die Gründungsmöglichkeiten zu ermitteln.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 04.02.2021 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Herrenhaus" in der Ortschaft Schauen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom 28.04.2021 bis 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 06.05.2021 die Auslegung des Bebauungsplans „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen in der Fassung vom März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2021 bis 09.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen in der Fassung vom März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2021 bis 09.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom 31.03.2022 den Bebauungsplan „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen, Gemarkung Schauen, Flur 7, Flurstücke 75, und 419 als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiemit ausgestellt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Herrenhaus Schauen“ für die Ortschaft Schauen wurde am 27.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der lsezeitung 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.

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

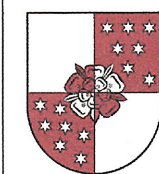
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Der Bebauungsplan "Herrenhaus" wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

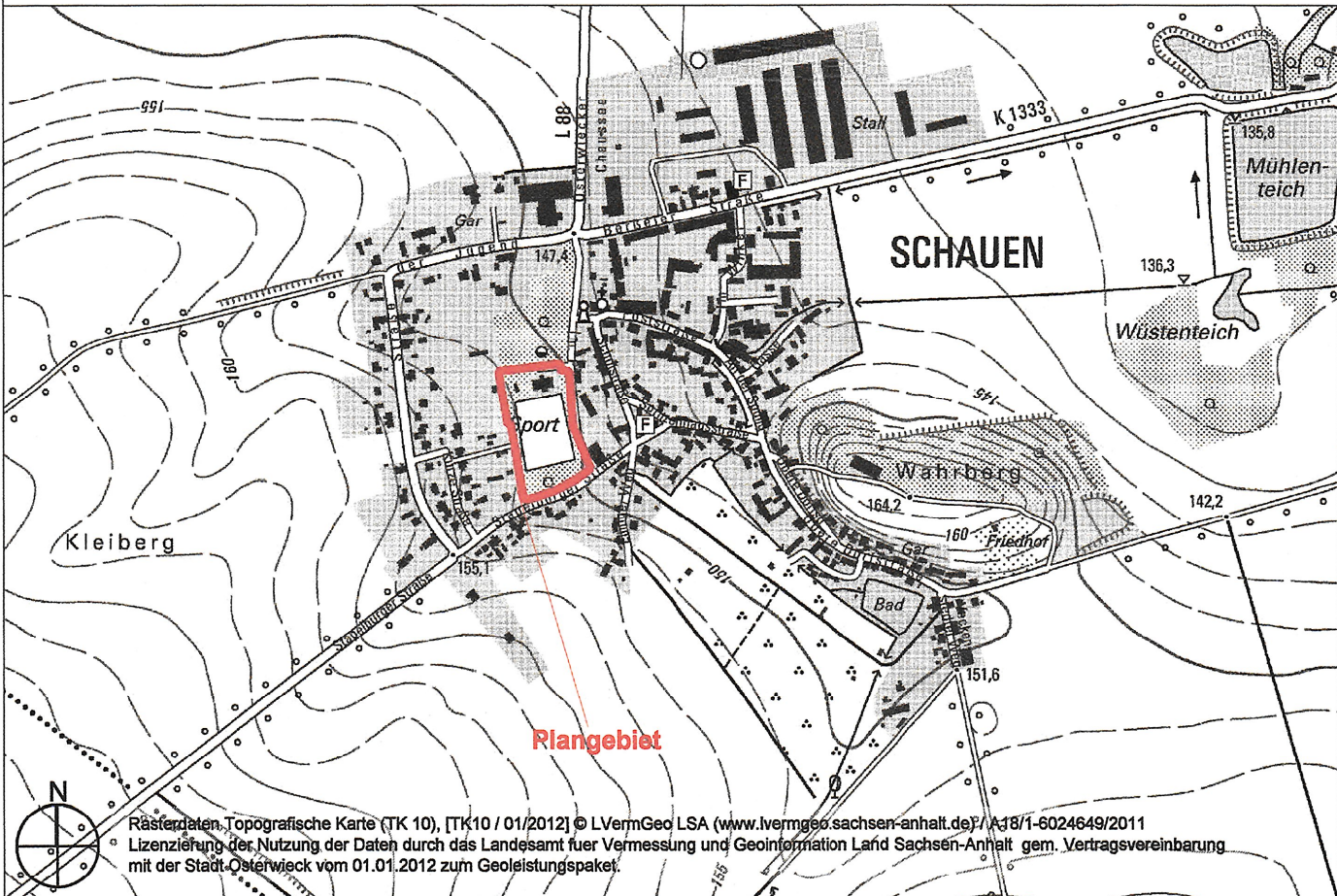
Osterwieck, den 28.04.2022

Bürgermeister



Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

BEBAUUNGSPLAN "HERRENHAUS" Ortschaft Schauen



Planverfasser				Gezeichnet: Zi
Dipl. Ing. Frank Ziehe				Datum: Februar 2022
An der Petrikirche 4				Geprüft: Wd
38106 Braunschweig				Rev.-Nr.: 06
Büro Hessen:				
Dipl. Ing. Frank Ziehe				
Teichstraße 1				
38835 Hessen				
Tel.:		0531 480 36 30		
Fax:		0531 480 36 32		
Mobil:		0163 52 82 52 1		
Email:		info@ag-ge.de		