



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § ... der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 20 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ... 20 ortsüblich bekanntgegeben.

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 20 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Datum vom ... 20 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am ... 20 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie der Begründungen beschlossen.

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ... 20 im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis ... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/2021 Wohnpark "An der alten Zuckerfabrik" entspricht der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Oschersleben (Bode) vom ... 20

Oschersleben, den ... 2023

gez. (Bürgermeister)

Zeichenerklärung

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

WA 1.1/1.2, WA 2.1/2.2/3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK Attika Aufkantung (umlaufender Kranz) über FD (Flachdach) der letzten Geschossdecke

FH max. Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß (WA 1.1 + WA 1.2)

TH max. Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß (WA 1.1 + WA 1.2)

Fbh. Fertigfußbodenhöhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes des letzten Geschosses über Bezugspunkt als Höchstmaß

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

Bauzonen

Baulinie bei Grenzgaragen und Nebenanlagen grenzständig

▲ nur Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser zulässig (WA 2.1/2.2/2.3)

▲ nur Reihenhäuser als Einfamilienhäuser zulässig (WA 1.1)

▲ nur Einzelhäuser als Ein-/Zweifamilienhäuser zulässig (WA 1.2)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

öffentlicher Fuss-/Fahradweg

private Verkehrsflächen

privater Fuss-/Fahradweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

TGA Flächen für Tiefgaragen in WA 2.3

St / Ga Nebenanl. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Flächen für Terrassen, Balkone und Altane zu den rückwärtigen Baugrenzen WA allgemein

D Denkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mindestabstand von Garagen zur Verkehrsfläche

Oberflurhydrant

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

FD 0° - 90° WA 2.1/2.2/2.3 Flachdach, Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD 30° - 45° WA 1.1 Satteldach, Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

ZD 10° - 45° WA 1.2 Zeltdach, Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

LPB III = Lärmpegelbereich III Maßgeblicher Außenlärmpegel

I Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 + 8 BauNVO)

1.1 Im WA-Bereich sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 höchstgelegener Aufenthaltsraum / Höhe von Attika, Traufe und First

Bei 2-geschossigen FD-Gebäuden (WA 2.1) ist die max. Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (Fbh) von 10,75m zulässig. Die Höhe (Fbh) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachtraufe (Flachdach), Altan und Absatzgeländer werden nicht eingeschneidet. Die OK Attika (Aufkantung über FD-seitige Geschossdecke) setzt die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt fest.

Bei 3-geschossigen FD-Gebäuden (WA 2.2) ist die max. Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (Fbh) von 9,75m zulässig. Die Höhe (Fbh) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachtraufe (Flachdach), Altan und Absatzgeländer werden nicht eingeschneidet. Die OK Attika (Aufkantung über FD-seitige Geschossdecke) setzt die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt fest.

Bei 4-geschossigen FD-Gebäuden (WA 2.3) ist die max. Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes (Fbh) von 11,50m zulässig. Die Höhe (Fbh) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachtraufe (Flachdach), Altan und Absatzgeländer werden nicht eingeschneidet. Die OK Attika (Aufkantung über FD-seitige Geschossdecke) setzt die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt fest.

Satteldach (SD - WA 1.1)

Bei 2-geschossigen Gebäuden (WA 1.1) sind die Traufhöhen mit 6,50m und die Firsthöhen mit 11,50m festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Dachtraufe (Planneige) bei Flachdach (Flachdach), Altan und Absatzgeländer werden nicht eingeschneidet. Die OK Attika (Aufkantung über FD-seitige Geschossdecke) setzt die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt fest.

Flachdach (FD - WA 1.1)

Die Höhe (Fbh) wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der gedämmten, mittleren Dachtraufe (Flachdach), Altan und Absatzgeländer werden nicht eingeschneidet. Die OK Attika (Aufkantung über FD-seitige Geschossdecke) setzt die maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt fest.

2.2 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Max Höhen (Fbh, OK Attika, TH und FH) wird auf 83,85m NN festgelegt. Dieser entspricht der Höhe +0,00m und gilt für alle Maxhöhen im Plangebiet. (siehe Kanalschloß Lüneburger Straße)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Terrassen, Balkone und Altane

In den allgemeinen Wohngebieten WA dürfen gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Altane und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2m überschritten werden. Davon ausgenommen sind die seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht. Eriert u. Zwergebau dürfen die Baugrenzen über 1/2 der Fassadenlänge bis zu 1,00 m überschreiten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reihenhäusern WA 1.1 ist nur eine Wohnung zulässig. In allgemeinen Wohngebieten WA 1.2 sind in Einzelhäusern pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 2.3 sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen Stellplätze und Nebenanlagen als solche ausgewiesen. Sogenannte Nebenanlagen sind Anlagen, die der Wohnnutzung untergeordnet sind und sind somit nach § 14 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich zulässig.

Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,00m zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Der Mindestabstand kann bei Einbau eines Garagentores mit elektrischem Antrieb unterschritten werden. (WA 1.1 und 1.2)

Überschreitung der festgesetzten GRZ im WA-Gebiet 2.3 in denen Tiefgaragen festgesetzt sind

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, findet die BauNVO § 19 Abs. 4 Nr. 3, 3.1 und 3.2 keine Anwendung

Anrechnung der Tiefgaragengeschosse auf die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse (*)

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, werden die unterirdischen Garagengeschosse gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet.

5.2 Gartenhäuser

sind als Nebenanlagen in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO

1. Äußerer Gestaltung baulicher Anlagen

Fassade: Klinkermauerwerk, WDVS in Klinkerflächen sind Zierklinker (Stehtakt); Holz; Emailt o.ä. möglich

Dach: anstrich bzw. schwarze Dachziegel (Betondachziegel)

III Hinweise

1. Niederschlagswasser und Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser bzw. Schmutzwasser ist an den Regen- bzw. Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln im Erdreich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer geotechnische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich einer von zwei Sülberschutzpunkten: Zwei Brunnen auf dem ehemaligen Gelände der Zuckerfabrik.

- Bronnestein mit niedrigem Eingang, ca. 5 m hoch.
- mit eingestrichenen Metallankern.
- Die Brunnen dienen den Arbeitern der Schwemme als Zuleitung für Ochsenerleben durch die ADO-Flugzeugwerke mehrfach Ziel von Fliegerangriffen im Zweiten Weltkrieg war (Auszug aus dem Denkmalleiste, Stand 24.12.2014)

Der Bereich des Brunners wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zukünftigen Nutzungen und Bauvorhaben müssen den Denkmalschutz beachten.

4. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

Die Verengung des Baugabebereichs mit Elektrostatik, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugabebiete zulässig. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen.

6. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvogelarten sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Bruf- und Setzzeiten durchzuführen, die von 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Hölzern ist zum Schutz winterstehender Fledermause in einer frostfreien Periode (außerhalb der Bruf- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

7. Bepflanzung

a) heimische Hecken b) Bäume sollen grundsätzlich aus einheimischen Laub- u. Nadelhölzern bestehen.

Festsetzungen

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung durch Verkehr, Freizeit- und Gewerbebetrieb des untersuchten geplanten Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

Die Baugrenzen und die innerhalb dieser zu errichtenden Bebauungen inkl. der geplanten Geschossigkeiten sind in dem Planteil zum Bebauungsplan verbindlich aufzunehmen.

Die ermittelten erforderlichen resultierenden Luftschalldämmmaß erf. RW von Außenbauteilen der Fassaden vor schutzbedürftigen Wohnräumen der geplanten Gebäude gem. Tab 21 der vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchung sind verbindlich.

Das Altan zu dieser Begründung erstellte schallschutztechnische Gutachten vom 28.01.2022 durch das Büro für Schallschutz Magdeburg mit der Projekt Nr. 21.007-1 ist Bestandteil der Planunterlagen und kann bei der Stadt Oschersleben (Bode) eingesehen werden.

Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark an der alten Zuckerfabrik“ der Stadt Oschersleben (Bode).

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Oschersleben, den

gez. (Bürgermeister)

Bebauungsplan Wohnpark "An der alten Zuckerfabrik"

Lüneburger Straße/Fabrikstraße
Stadt Oschersleben
(Bode)
Maßstab 1:500