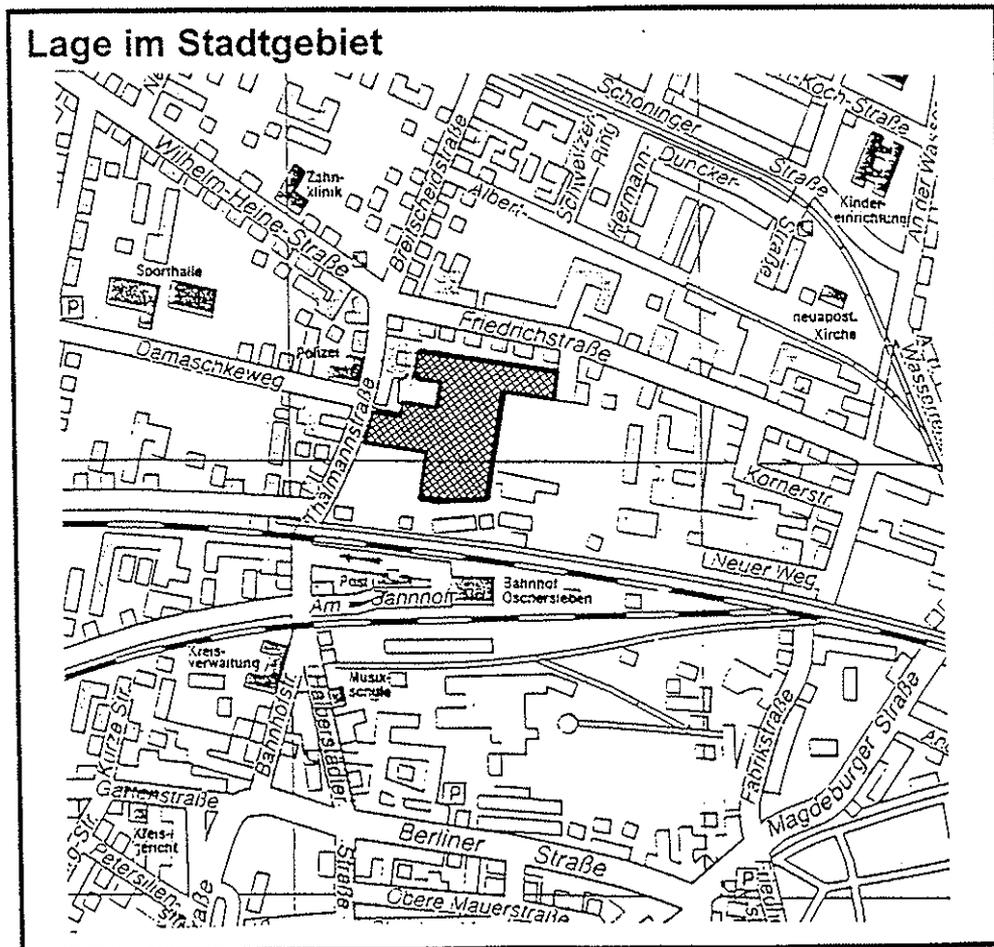


Begründung zum Bebauungsplan

03/97 „Kleiderwerk“

B-Plan mit örtlicher, integrierter Bauvorschrift



Verfasser:

Hambrock Bauplanungsgesellschaft mbH

Ahikenweg 89
26131 Oldenburg

Tel: 0441 - 500 140

Fax: 0441 - 500 14 10

A. Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Inhaltsverzeichnis	1
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Städtebauliches Ziel	2
3. Rahmenbedingungen	2
4.1 Grundsätzliche Festsetzungen	4
4.2 Festsetzungen im Einzelnen	5
5. Natur und Landschaftsschutz	5
6. Erschließung	7
7. Städtebauliche Übersichtsdaten	9
B. Anlagen	
Textliche Festsetzungen	10
Örtliche Bauvorschriften	11
Bebauungsplan "Kleiderwerk 3/97" mit örtlicher Bauvorschrift	

1. Anlass und Ziel der Planung

Jahrelang befand sich auf dem Bereich zwischen Thälmannstraße/ Reichsbahn/ Friedrichstraße eine stark zerfallene, innerstädtische Industriebrache mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

In früheren Zeiten war hier ein Kleiderwerk untergebracht. Nach Aufgabe des Kleiderwerkes wurden die Gebäude von einem Möbelhersteller genutzt. Danach standen die Gebäude leer und waren dem Zerfall und der Zerstörung preisgegeben.

Um das Gebiet neu zu ordnen und zu strukturieren hat die Stadt Oschersleben am 16.07.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Das Plangebiet liegt sehr zentral und zentrumsnah. Es soll verdichtetes Wohnen und entlang des Deutsche Bahn Geländes (ehem. Reichsbahngelände) einen Mischgebiet Charakter erhalten.

2. Städtebauliches Ziel

Städtebauliches Ziel ist es, die Ruinen des Kleiderwerkes durch eine strukturierte, verdichtete Wohnnutzung zu ersetzen. Das Angebot an Wohnraum in Oschersleben soll dem Wohnbedarf durch Ausweisung von Bauflächen gerecht werden.

Die örtliche Attraktivität der Stadt Oschersleben soll durch die vorliegende städtebauliche Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes weiter verbessert werden. Das städtebauliche Bild wird weiter verbessert.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet im südlichen Bereich festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem hohen Wohnbedarf festgesetzt.

Die Planstraße soll als verkehrsberuhigte Stichstraße von der Thälmannstraße das Wohngebiet erschließen. Mittelfristig soll im nördlichen Bereich die Stichstraße zu einer verkehrsberuhigten Verbindungsstraße bis zur Friedrichstraße erweitert werden.

3. Rahmenbedingungen

Im Süden grenzt das Bebauungsplangebiet an das Bundesbahngelände. Im Osten grenzt das Gebiet an ein gewerblich genutztes Grundstück. Im Westen an der Thälmannstraße und im Norden an der Friedrichstraße stellt sich das Gebiet als geschlossene Bebauung dar und ist bisher nach §34 BBauG bewertet worden. Der Bebauungsplan erfasst die Bereiche Thälmannstraße und Friedrichstraße jedoch erst in der rückwärtigen Bebauung (2. Reihe).

Von Nordwesten nach Südosten weist das Bebauungsplangebiet ein Geländegefälle von ca. 1,00m bis 1,50m auf.

Folgende Flurstücke liegen im Bebauungsplangebiet oder sind Nachbarn:

Flur	Flurstück	Gemarkung	Eigentümer	Lage
31	11/12	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	im B-Plan
31	11/13	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	im B-Plan
31	11/14	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	im B-Plan
31	11/15	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	im B-Plan
31	13/10	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	im B-Plan
31	13/9	Oschersleben	Firma U. Bagge GmbH & Co.KG	Nachbar
31	9/2	Oschersleben	Birgit Bange und Fritz Gustav	im B-Plan
31	11/10	Oschersleben	Bernd Trümper	Nachbar
31	62/6	Oschersleben	Doreen und Bert Bartels	Nachbar
31	115/4	Oschersleben	Hans Strebe, Ingrid Kernebeck	im B-Plan
31	114/4	Oschersleben	Hans Strebe, Ingrid Kernebeck	im B-Plan
31	11/4	Oschersleben	Stiftung Matthias-Claudius-Haus	Nachbar
31	11/8	Oschersleben	Koschke und Weiß	Nachbar
31	11/9	Oschersleben	Bernd Trümper	Nachbar
31	13/6	Oschersleben	Bernd Trümper	Nachbar
31	13/5	Oschersleben	Kuske & Partner	Nachbar
31	13/1	Oschersleben	Deutsche Bahn AG	Nachbar
31	12/1	Oschersleben	Wolfgang Herbert	Nachbar

Die Planunterlage für den Bebauungsplan werden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt. Dieser bestätigt auf dem B-Plan die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planunterlage.

In Bezug auf die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse können folgende Hinweise gegeben werden:

1. zu erwartendes Profil: (Schichtenmächtigkeit)
1,0 - 2,0 m Schwarzerde und Löß
3,0 - 6,0 m pleistozäne Sande, Mächtigkeit von Ost nach West abnehmend
➤ 10,0 m Geschiebemergel
2. Grundwasserverhältnisse:
- Oberfläche des Grundwassers: 4,0 - 5,0 m unter Gelände
- generelle Abflussrichtung: von Nordwest nach Südost
- Kontaminationsgefährdung: stark
- Regenwasserversickerung: möglich

Die Stadt Oschersleben wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auffinden von Blindgängern gerechnet werden. Die Flächen können auf Grund vorhandener Versorgungsleitungen und ferromagnetischer Ablagerungen im Boden nicht sondiert werden. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind diese baubegleitend durch Vertreter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu betreuen.

4.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Thälmannstraße (Wohn- und Geschäftsgebäude) wird die Nutzung der Baufelder eingeschränkt.

Die Nutzung der WA-Gebiete beschränkt sich auf Wohngebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden Beherbergungsbetriebe mit zugehöriger Gastronomie und Gebäude/Räume für freie Berufe (gem. §4, Abs.3, Pkt.1 BauNVO). In den WA-Gebieten ist die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von folgenden Nutzungen unzulässig: Läden, Tankstellen, Verwaltungsanlagen.

Im Bereich des MI-Gebietes sind Nutzungen nach §6 BauNVO zulässig. Nicht zulässig im MI-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (gem. §6, Abs.2, Pkt.3,6,7,8 BauNVO).

Eine Lärmprognose, die als Anlage des Erläuterungsberichtes bestätigt wurde, ist für dieses Vorhaben erstellt worden. Als Schutzmaßnahme für Wohnnutzungen im Bereich des MI-Gebietes ist zwischen Wohnungen und Sammelstellplatz eine Schallschutzwand zu errichten. In Richtung Bahnlinie besteht keine Notwendigkeit für Schutzmaßnahmen, da die Trasse für den Schienenverkehr aufgegeben wurde.

Alle Bauvorhaben im Näherungsbereich zu Anlagen der Deutschen Bahn AG sind mit entsprechenden eisenbahnbezogenen Planungsunterlagen zur Zustimmung vorzulegen.

Der Faktor für den Stellplatzschlüssel beträgt: 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit. Von der Festsetzung 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit kann entsprechend §31 BauGB, Abs. 1 und 2, abgewichen werden, wenn die geplante Nutzung erkennen lässt, dass ein geringerer Stellplatzschlüssel innerhalb des B-Plan-Gebietes ausreichend ist. Der exakte Stellplatzschlüssel wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen ist, wie viel Wohnungen entstehen.

Um eine verdichtete Wohnnutzung zu gewährleisten sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Des weiteren darf die zulässige Grundflächenzahl entsprechend §19 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen, sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis auf 0,8 ausgenutzt werden.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten Flächen zu versiegeln. Ein rücksichtsvoller und naturverträglicher Verbrauch von Versiegelungsflächen soll angestrebt werden. Wasserdurchlässige Pflastermaterialien sind eine gute und umweltverträgliche Möglichkeit dem Boden das notwendige Regenwasser zukommen zu lassen. Da diese Möglichkeit jedoch kostenintensiv ist, muss diesen Bemühungen Rechnung getragen werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden daher Prozentzahlen festgelegt, welcher Anteil von der versiegelten Fläche abgezogen und der unversiegelten Fläche gutgeschrieben werden kann:

1. Asphalt/Beton	0 %
2. Betonsteinpflaster	5 %
3. Naturstein/Klinkerpflaster	10 %
4. Aqualitpflaster/Öko-Pflaster	15 %
5. Lochklinker	22 %
6. Rasengittersteine	30 %
7. Kiesweg/Schotter	50 %
8. Rasen-/Grünfläche	100 %

Die Parkflächen sind mit einer durchlässigen Pflasterung auszuführen.

Bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden besteht eine Meldefrist (untere Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Archäologie). Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige muss der Fund unverändert bleiben. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14(9) DSchG/LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

4.2 Festsetzungen im Einzelnen

Gemäß §§85 und 87 Abs. 1 BauOLSA werden folgende Festsetzungen für die integrierte, örtliche Bauvorschrift des Geltungsbereiches "Kleiderwerk" getroffen.

Ortsüblich sind Dachformen mit gleichseitigen Satteldächern, vorwiegend mit einer Dachneigung zwischen 32° und 45°. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden diese ortsüblichen Gegebenheiten als Festsetzung übernommen.

Abgeleitet aus dem §6 BauOLSA und um das ortsübliche Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Gauben in Ihrer Gesamtbreite je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der Gesamtbreite der darunterliegenden Gebäudeaußenwände betragen dürfen.

Bezugspunkt für eine Festlegung einer maximalen Traufhöhe ist die Umgebungsbebauung an der Thälmannstraße; dort sind Traufhöhen zwischen 4,5m und 9,0m vorhanden. Des weiteren weist das Plangebiet ein Geländegefälle von ca. 1,0m auf. Das Mittelmaß für ein Traufhöhe beträgt somit 7,0m. Die maximale Traufhöhe (TH =Höhe zwischen mittlere Oberkante der neu hergestellten Privatstraße und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) wird somit auf 7,0m festgesetzt.

Anlehnend an die umliegende Bebauung sind maximal 1-3 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss in jedem Fall ein Dachgeschoss sein muss, welches nach außen als ausgebautes Steildach in Erscheinung tritt. Das oberste Geschoss (DG) kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein. Die Drenpelhöhe (DH =Höhe OK-Rohdecke und Innenkante Dachausbau) soll 1,20m nicht überschreiten.

Ortsüblich sind rote Dacheindeckungen. Als Dacheindeckung werden daher Dachsteine aus Ziegel oder Beton in allen Rottönen, entspr. RAL, festgesetzt.

Ebenfalls ortsüblich sind Putz- oder Klinkerfassaden. Fassaden aus anderen Materialien sind unzulässig.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Naturräumlich gesehen ist das Plangebiet als nicht wertvoll einzustufen, da es durch die bisherige Nutzung fast vollständig durch Gebäude und betonierte bzw. gepflasterte Flächen versiegelt wurde.

Eine Verbesserung des Naturhaushaltes wird angestrebt. Durch Beseitigung der Kleiderwerksruinen entsteht die Möglichkeit, Belange der Grünordnung in den B-Plan mit einfließen zu lassen.

Es entsteht insgesamt eine Verbesserung, da die fast 100%-ige Flächenversiegelung durch eine ca. 80%-ige Flächenversiegelung ersetzt wird.

Aus Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend §9 BauGB, Abs. 25, wurden im B-Plan Neuanpflanzungen festgesetzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es werden nur Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm angepflanzt. Die im B-Plan vorgesehenen Pflanzungen, sowie die Umsetzung der Pflanzliste werden innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme hergestellt. Der mit der Maßnahme beauftragte Gartenbaubetrieb übernimmt für die Dauer von einem Jahr eine Anwachs- und Pflegegarantie.

Im Rahmen des B-Plan Verfahrens wird eine Schallprognose erstellt worden. Auflagen und Lärmschutzmaßnahmen aus dieser Prognose werden entsprechend der DIN 18005 berücksichtigt und im Rahmen der Genehmigungsplanung eingearbeitet.

Pflanzliste:

Bäume:	Weißbuche Linde Vogelbeere
Sträucher/Hecken:	Feldahorn Felsenbirne Zierquitte Haselnuss Hartriegel Mistel Liguster Zierapfel Schwarzdorn Feuerdorn Spierstrauch Schneeball Weigelia
Unterpflanzungen:	Wildrosen Kreuzspiere Heckenkirsche Fingerstrauch Zwergspiere Rosenanlage
Straßenbereich:	Heckenkirsche Baumhasel

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16cm auf den im B-Plan festgelegten Standorten zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 1 Jahr nach Bauabnahme zu realisieren. Die Pflege und Unterhaltung der Neuanpflanzungen muss nach festgelegten Verantwortungsbereichen auf Dauer gewährleistet sein. Pflanzverluste sind zu ersetzen. Die Verantwortungsbereiche sind konkret abzugrenzen und zuzuweisen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen der Energieversorgungsunternehmen werden in und neben der Haupt-Erschließungsstraße verlegt. Eine entsprechende Trassenführung ist im Bebauungsplan vorgesehen. Eine Bepflanzung im Bereich dieser Trasse wird ausgeschlossen.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Telekom, Baubezirk Halberstadt. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt. Im nord- östlichen Bereich des Plangebietes wird in Abstimmung mit der EVM auf privatem Grund eine Trafostation errichtet.

Nach Herstellung des Trinkwassernetzes sind die hygienischen Vorschriften (Spülen, Desinfizieren, Spülen sowie Probeentnahme durch das Gesundheitsamt) einzuhalten. Druckprüfprotokolle des Schmutzwasserentwässerungssystems sind nach Fertigstellung dem Trink- und Abwasserverband vorzulegen.

Eine Kinderspielplatzanlage entsprechend der DIN 18034 für das gesamte Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich auf dem Grundstück 11/13 vorgesehen.

Von der Haupt-Erschließungsstraße ist eine weitere innere Erschließung bis zur Friedrichstraße vorgesehen, welche über die Flurstücke 115/4 und 114/4 verläuft (Kernebeck/Strebe). Im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren ist dieses städtebauliche Ziel durch die Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Diese Verbindung soll jedoch keinesfalls den Charakter einer Durchfahrtsstraße erhalten. Die Verbindung soll lediglich von den Bewohnern des Bebauungsplangebietes genutzt werden. Eine weitere Nutzung durch die breite Öffentlichkeit wird durch eine entsprechende verkehrsberuhigte Straßenführung oder durch Poller unterbunden. Die Poller werden so gestaltet, dass sie im Einsatzfall umzuklappen sind oder anderweitig entfernt werden können.

Die Abfallbeseitigung für das Plangebiet ist gewährleistet. Das Müllfahrzeug kann über das Grundstück 13/10, das Grundstück 11/15 (innerer Erschließungsweg), das Grundstück 115/4 (Kernebeck/Strube) und die Haupt-Erschließungsstraße wieder zurück zur Thälmannstraße gelangen (Umfahrstrecke). Dieser Weg ist ebenso für Feuerwehr-, Rettungs- und Möbelfahrzeuge angedacht. Um eine allgemeine Verkehrsnutzung auszuschließen, wird die innere Erschließung durch Poller abgesperrt, so dass diese nur für berechnete Fahrzeuge entfernt werden kann.

An der westlichen Grundstücksseite des Flurstückes 13/10 sind vier Einstellplätze (W-12 bis W-15) als Aufstellplatz für Wertstoffsammelcontainer vorgesehen. Auf dem Flurstück 11/15 wird jeweils am Anfang und Ende des inneren Erschließungsweges ein Restmüllbehältersammelplatz errichtet; ebenfalls auf dem Flurstück 11/13 wird an der Zuwegung zum Gebäude ein Restmüllbehältersammelplatz errichtet.

7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgröße des Planbereiches	:	ca.	14178m ²	100%
max. überbaubare Flächen gesamt	:	ca.	8074m ²	57%
- davon allgemeines Wohngebiet	:	ca.	6298m ²	44%
- davon Mischgebiet	:	ca.	1776m ²	13%
Verkehrsflächen	:	ca.	3958m ²	28%
min. Grün- und Nebenflächen	:	ca.	2146m ²	15%

Die geschätzte Anzahl der geplanten Wohneinheiten beträgt insgesamt ca. 110 WE.



Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oschersleben in seiner Sitzung am
vorgelegen.

Oschersleben, den

6. Erschließung

Die Regenwassermenge aus den Dach- und Pflasterflächen für das gesamte Bebauungsplangebiet ist durch das Ingenieurbüro Schrader & Tyczynski vorläufig ermittelt worden und beläuft sich auf ca. 30 l/s. Das anfallende Regenwasser wird entsprechend der DIN 19543 über den Regenwasseranschluss des Grundstückes 11/9 (Bernd Trümper) abgeleitet. Dort wird an eine neu erstellte DN 400 Leitung angeschlossen, die am 07.10.1989 in Betrieb genommen wurde. Eine Einleitgenehmigung liegt vor.

Der Schmutzwasseranschluss für das gesamte Bebauungsplangebiet ist durch das Ingenieurbüro Schrader & Tyczynski vorläufig berechnet worden und beläuft sich auf ca. 13l/s. Der Anschluss erfolgt entsprechend der DIN 19543 an das Kanalsystem in der Thälmannstraße. Die Druckprüfprotokolle, Abnahmeprotokolle und Bestandsunterlagen werden dem Energieversorger (EVM) zur Kenntnisnahme und Prüfung vorgelegt. Die Kanalbaukosten werden vom privatem Bauträger übernommen.

Die verkehrstechnische HAUPTerschließung des Plangebietes wird durch eine private Nebenstraße von der Thälmannstraße sichergestellt. Diese Nebenstraße erhält den Namen "Braunschweiger Weg". Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Sammelstraße (Durchgangsstraße - Thälmannstraße) hat nach der "Empfehlung für Anlagen für Erschließungsanlagen (EAE) 85/95" zu erfolgen. Der Verknüpfungsbereich zwischen Thälmannstraße und Erschließungsstraße ist mit Bitumen und markiertem Radweg auszuführen. Dazu sind vor Baubeginn Ausführungsunterlagen beim Tiefbauamt einzureichen. Die vorhandene mittlere Einfahrt im Verlauf der Thälmannstraße vor dem Markt ist zurückzubauen und analog der vorhandenen Parkbuchten als Parkplatz auszubauen.

Die Zufahrt aus der Thälmannstraße in den Geltungsbereich sowie die Zufahrt zum Parkplatz und zum Wohngebiet werden mit abgesenktem Bord ausgeführt. Eine weitere Verzweigung des Wegenetzes erfolgt auf privaten Verkehrsflächen. Eine Überwegung über die Grundstücke 11/9, 11/8 und 13/6 ist durch Baulast gesichert.

Eine weitere Verbindung zu den östlichen Gewerbeflächen über das Grundstück 11/8 und 11/9 ist im Bebauungsplan parallel zur der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehenen und durch Baulast gesichert.

Überwegungsrechte im Bereich des WA-Gebietes sind über Baulasten gesichert und somit die Verknüpfung über die Privatstraße mit allen öffentlichen Bereichen gesichert.

Die Privatstraße, die das B-Plangebiet "Kleiderwerk" erschließt, gilt als private Verkehrsfläche, nicht als öffentliche Straße.

Es wird durch Hinweise und entsprechende Markierungen/Beschilderung sichergestellt, dass die nutzbare Straßenbreite nicht auf weniger als 3,0m verengt wird (Freiweg für Rettungsfahrzeuge).

Alle anliegenden Grundstücke können über die Hauptverkehrsfläche (Braunschweiger Weg) erschlossen werden. Durch Verklammerungsbaulast wird gegenseitiges Betreten der Flurstücke bzw. das Überfahren und Parken öffentlich rechtlich abgesichert und somit allen Anliegern ermöglicht.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll so erfolgen, dass der Kfz-Verkehr durch Straßenführung und verkehrsberuhigende Maßnahmen in seiner Geschwindigkeit gebremst wird. Die Straße wird als 30km/h-Zone ausgewiesen. Im gesamten B-Plan Gebiet hat die Straßenverkehrsordnung Gültigkeit.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß §§85 und 87 Abs. 1 BauOLSA)

§1 GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/97 "Kleiderwerk".

§2 GEBÄUDEGESTALTUNG

1. Als Dachformen werden gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 45° zugelassen.
2. Gauben dürfen in Ihrer Gesamtbreite je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der Gesamtbreite der darunterliegenden Gebäudeaußenwände betragen.
3. Die maximale Traufhöhe (TH =Höhe zwischen mittlere Oberkante der neu hergestellten Privatstraße und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) beträgt 7,00m.
4. Es sind 1-2 reine Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zugelassen. Das oberste Geschoss (DG) kann baurechtlich ein Vollgeschoss sein.
5. Eine Geschossüberhöhung durch Drempel ist zulässig, wenn die Drempelhöhe (DH =Höhe OK-Rohdecke und Innenkante Dachausbau) von 1,20m nicht überschritten wird.
6. Als Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in allen Rottönen, entsprechend RAL, zu verwenden.
7. Das Außenmauerwerk ist nur als Putz- oder Klinkerfassade zulässig.

§3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gemäß §85 Abs. 1 und 2 BauOLSA handelt, wer als Bauherr, Architekt oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig einer der o.a. Vorschriften zuwiderhandelt. Dafür kann gemäß §85 Abs. 3 BauOLSA ein Bußgeld bis zu 100.000,-- DM verhängt werden.



Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“ -1. Änderung

Aufhebung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat in seiner Sitzung am 29.02.2012 unter der Ratsbeschlussnummer OC/440/2012 die Änderung/Teilaufhebung Bebauungsplans 3/97 „Kleiderwerk“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß BauGB § 2 (1) am 02.03.2012 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Oschersleben, den 04.09.2012


Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. BauGB § 3 (1) erfolgte in einer Informationsveranstaltung am 11.09.2012. Die Durchführung dieser Veranstaltung ist ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Oschersleben, den 07.09.2012


Bürgermeister

Billigung des Entwurfes und Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ für einen Teilbereich in seiner Sitzung am 07.09.2012 gebilligt und die Auslegung beschlossen. (Ratsbeschlussnummer OC/519/2012)

Ort und Dauer der Auslegung wurden 07.09.2012 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgte vom 17.09.2012 bis 18.10.2012.

Oschersleben, den 07.09.2012


Bürgermeister

Trägerbeteiligung

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. BauGB § 4 (2) mit Datum vom 09.10.2012 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Oschersleben, den 13.11.2012


Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) hat die Aufhebung des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ für einen Teilbereich nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. BauGB § 10 (1) in seiner Sitzung am 10.09.2013 unter der Ratsbeschlussnummer OC/570/2013 als Satzung beschlossen.

Oschersleben, den 08.09.2013


Bürgermeister

Planausfertigung

Diese Planausfertigung zum Bebauungsplan „Sechshäuser Weg“ Westseite, 2. Bauabschnitt“ entspricht der Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Oschersleben (Bode) vom 10.09.2013

Oschersleben, den 05.09.2013


Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Aufhebung des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ für einen Teilbereich ist gem. BauGB § 10 (3) am 06.09.13 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 06.09.13 rechtsverbindlich geworden.

Oschersleben, den 09.09.2013

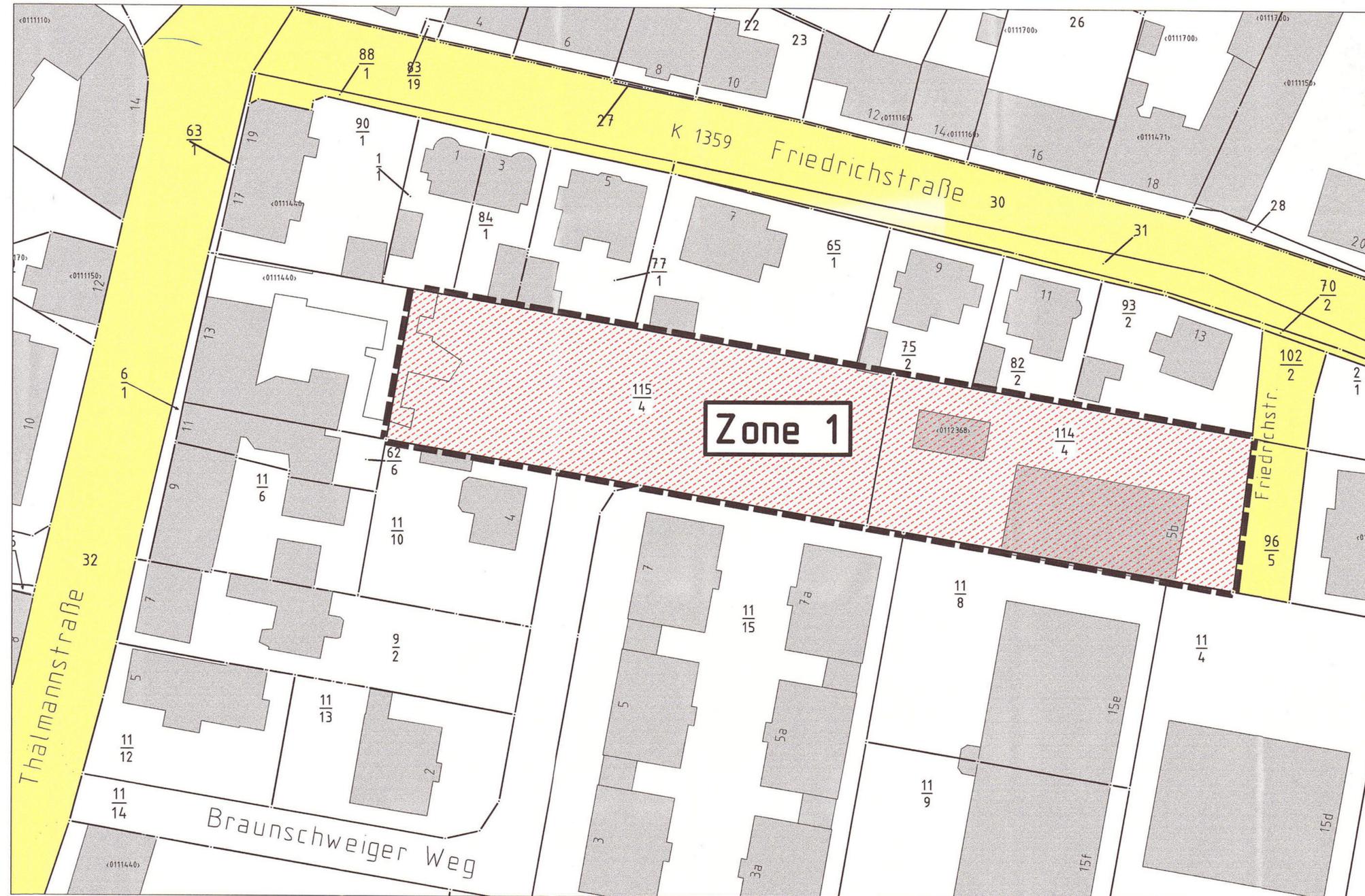

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Oschersleben, den 25.09.2014


Bürgermeister



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation LSA
Gemeinde: Oschersleben (Bode)
Gemarkung Oschersleben
Flur 31
Stand der Planunterlage: 02.2012

[ALK/9/2011] © LVermGeo LSA / A18/1-13516/2009

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Geltungsbereich
-  „Wege“-Baulast

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am 10.09.2013 die Aufhebung des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ für eine Teilfläche als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ und umfasst in der Flur 31 der Gemarkung Oschersleben das Flurstück 114/4 und 115/4 teilweise.
- (2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3940 m².
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“ 3/97 - Änderung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Bestandteile dieser Satzung sind:
 - a. Satzungstext
 - b. Planzeichnung „Geltungsbereich“.
- (2) Weitere Unterlagen sind:
 - a. Begründung

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“. Der Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich mit seinen nachgeordneten Festsetzungen aufgehoben.
- (2) Die „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Kleiderwerk“ werden für den Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

§ 4 Bauliche Nutzung

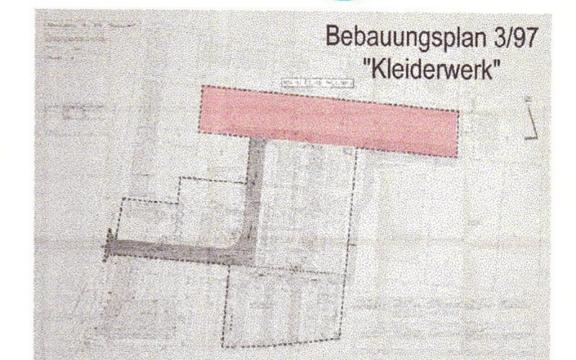
- (1) Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes fällt der Geltungsbereich dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB § 34) zu.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsbüchlichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben, den 06.09.2013


Bürgermeister



**Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“
1. Änderung zur Aufhebung des Bebauungsplanes
für eine Teilfläche**

Planerstellung:
Dipl.-Ing. H.-Dieter Specht
Salzburger Str. 22
39387 Oschersleben
Fon: 03949-2237
eFax: 032 222 450 287
eMail: buero@vb-specht.de

Stadt Oschersleben (Bode)
Landkreis Börde
Land Sachsen-Anhalt

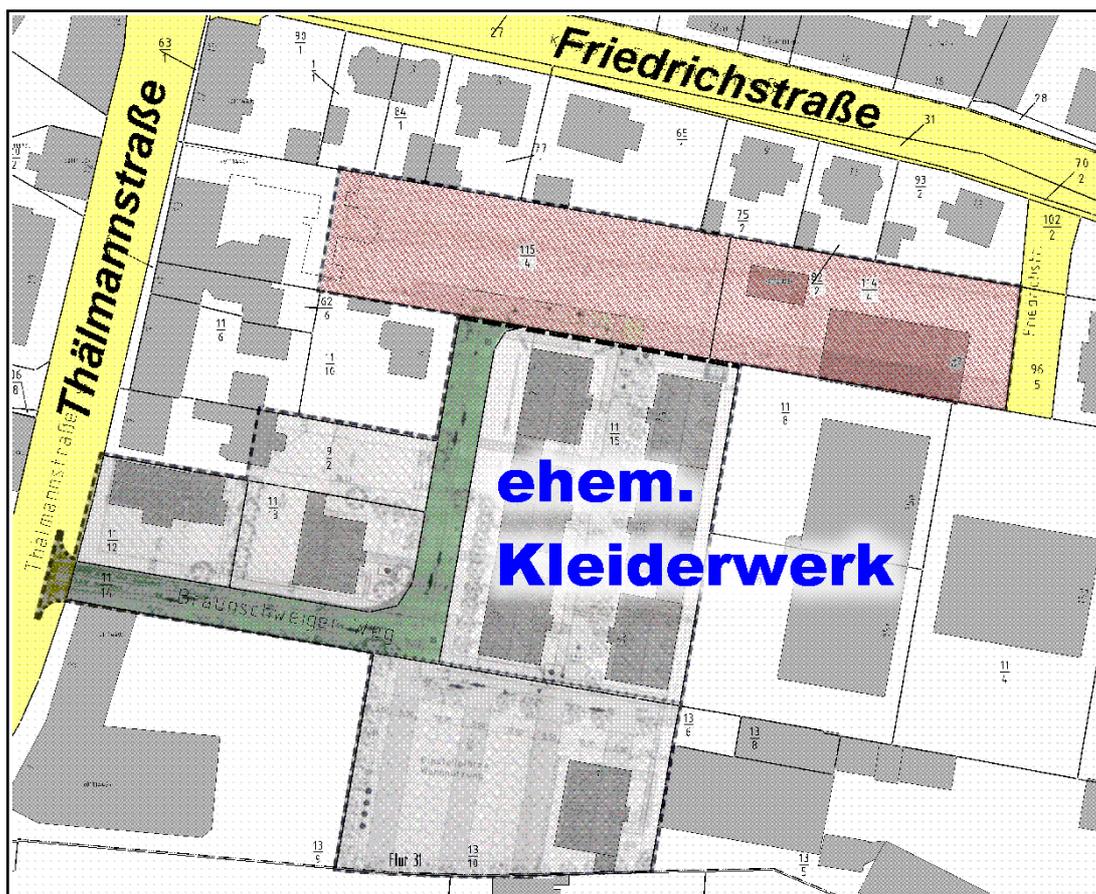
Febr. 2012- Mrz.2013

Bebauungsplan-Teilaufhebung

**Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“ -Änderung
Aufhebung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche**

Deckblatt, Inhalt:

1. Satzungstext
2. Planzeichnung
3. Begründung



Bebauungsplan-Teilaufhebung

Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“ -Änderung Aufhebung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 6 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) am _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ für eine Teilfläche als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“ und umfasst in der Flur 31 der Gemarkung Oschersleben das Flurstück 114/4 und 115/4 teilweise.
- (2) Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3940 m².
- (3) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan 3/97 „Kleiderwerk“ 3/97 - Änderung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Bestandteile dieser Satzung sind:
 - a. Satzungstext
 - b. Planzeichnung „Geltungsbereich“.
- (2) Weitere Unterlagen sind:
 - a. Begründung

§ 3 Planungsrechtliche Vorgaben

- (1) Der Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes 3/97 „Kleiderwerk“. Der Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich mit seinen nachgeordneten Festsetzungen aufgehoben.
- (2) Die „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Kleiderwerk“ werden für den Geltungsbereich dieser Satzung aufgehoben.

§ 4 Bauliche Nutzung

- (1) Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes fällt der Geltungsbereich dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB § 34) zu.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oschersleben, den

Bürgermeister

Bebauungsplan-3 /97 „Kleiderwerk“, Änderung Aufhebung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche

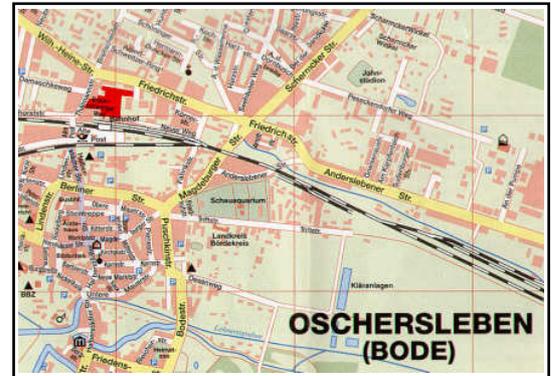
Begründung

1. Situation

1.1. Nutzung

Der Bebauungsplan „Kleiderwerk“ wurde im Jahr 1997 aufgestellt. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Kleiderwerk“ umfasst einen Teil des ehemaligen Kleiderwerk-Geländes und wird eingefasst von der ehemaligen „Braunschweiger Bahn“, der Thälmannstraße und der Friedrichstraße.

Der wesentliche Teil des Bebauungsplanes wurde mit einer privaten Erschließungsstraße,



Parkplatzflächen und den Wohngebäuden Braunschweiger Weg 1-7a realisiert. Im nördlichen Teil des Gebietes (Geltungsbereich der Satzungsänderung) sind noch keine planadäquaten Vorhaben realisiert worden.

Das Flurstück 114/4 ist zu rund 540 m² mit 2 älteren Hallen bebaut. Das Flurstückes 115/4 gehört zu etwa 2/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleiderwerk“ und ist derzeit überwiegend als Hausgarten genutzt.



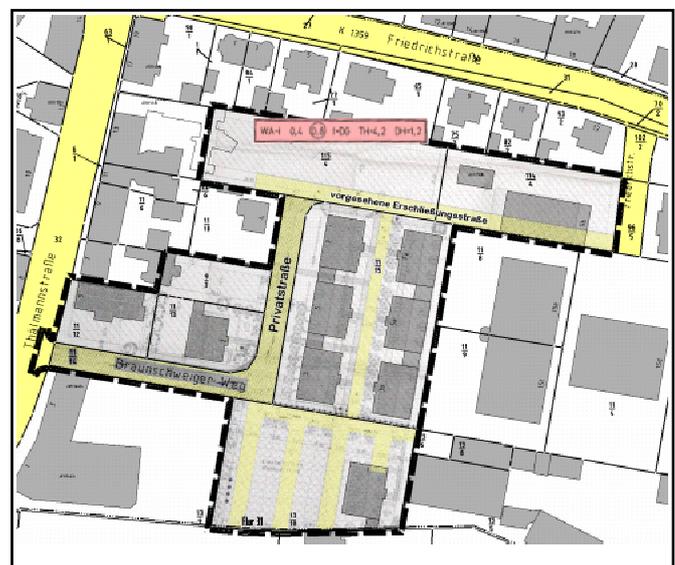
1.2. Bauplanungsrecht

Für den Geltungsbereich der Satzungsänderung (Flurstück 114/4 und 115/4 teilweise), der eine gesonderte Zone des Bebauungsplanes „Kleiderwerk“ ist, sind seinerzeit folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen worden:

- „WA-1 0,4/0,8 I+DG TH=4,2 DH=1,2“

- „Im Bereich der WA-1 ... beschränkt sich die Nutzung auf Wohngebäude...“

(mit den Ausnahmen:
Beherbergungsbetriebe mit zugehöriger Gastronomie und Gebäude/Räume für freie Berufe)
- Verbindungsstraße zwischen dem Braunschweiger Weg und der Stichstraße zur Friedrichstraße, die



nordöstlich an das Gebiet angrenzt.
- Örtliche Bauvorschriften

1.3. Örtliche Bauvorschriften

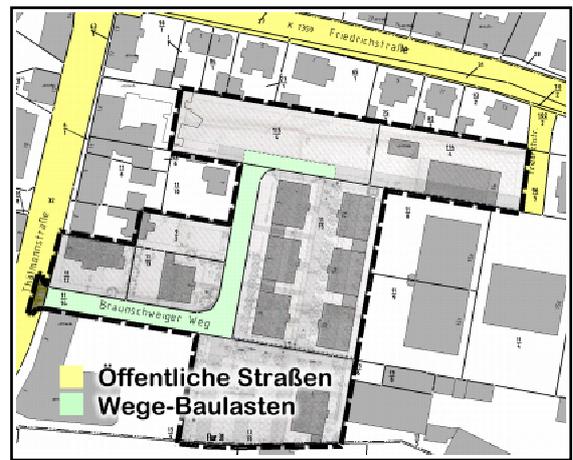
Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleiderwerk“ beinhalten Vorgaben zur Gebäudegestaltung, wie z.B. Dachformen, Gauben, Traufhöhe, Vollgeschosse, Drempelhöhe, Dacheindeckung und Fassade.
Eine Beurteilung von Vorhaben nach den Vorgaben aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Flächennutzungsplan sind ausreichend, so dass auch die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben werden können.

1.4. Verkehr

Auf die vorgesehene Verbindungsstraße über die Flurstücke im Geltungsbereich zwischen dem Braunschweiger Weg und dem Ausläufer der Friedrichstraße (Flurstück 96/5) konnte offenbar bislang verzichtet werden. Sinnvolle, bzw. notwendige Wegerechte wurden mittels Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Durch Wege-Baulasten wird
- die Teilfläche des Flurstückes 115/4 (Hausgarten) durch den Braunschweiger Weg erschlossen und

- eine Umfahrung (bspw. für Rettungsfahrzeuge) um den Wohnblock „Braunschweiger Weg 3/5/7“ ermöglicht.



1.5. Löschwasser

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind mehrere Hydranten als Entnahmestellen für Löschwasser vorhanden. Eine Entnahme von 48 m³/h als Grundschutz, auch über mehrere Hydranten erscheint dem zuständigen Trinkwasserversorger möglich.

1.6. Grünordnerische Festsetzungen

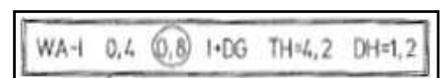
Die nach dem Bebauungsplan „Kleiderwerk“ vorgesehenen Anpflanzungen betreffen nicht den Geltungsbereich der Satzungsänderung „Aufhebung“.

Eine Beschlussfassung über den Ersatz ggf. vorgesehener ökologischer Ausgleichsmaßnahmen ist insoweit nicht erforderlich.

2. Anlass der Satzungsänderung /Aufhebung

Aus der derzeitigen Situation ist der Grund für die damalige Einbeziehung des Geltungsbereichs der Satzungsänderung in den Bebauungsplan-Bereich „Kleiderwerk“ nicht mehr nachvollziehbar.

Die in besonderem Maße einschränkenden Festsetzungen für den Geltungsbereich der Satzungsänderung mögen einer Betonung und Sicherung des Gebietscharakters zur Wohnbebauung am Braunschweiger Weg gedient haben, werden aber der urbanen Lage dieses Bereiches nicht gerecht.



Die Halle auf dem Flurstück 114/4 ist noch in einem nutzbaren Zustand. Eine, dem Gebäude konforme Nutzung wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbunden.

Da die zu Punkt 1.2. aufgezählten Festsetzungen offenbar weder zweckmäßig noch notwendig sind, ist eine räumlich begrenzte Aufhebung des Bebauungsplanes „Kleiderwerk“ sinnvoll. Hierdurch fällt der Geltungsbereich der Satzungsänderung dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (i.S. BauGB § 34) zu. Hierüber hinaus gelten die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes weiterhin fort und die Zulässigkeit von Vorhaben wird durch die Maßgaben dieser Vorgaben beurteilt.

3. Verfahren

Die Beurteilung von Vorhaben nach der Satzungsänderung „Aufhebung“ mit den Maßgaben des im Zusammenhang bebauten Ortsteil und des Flächennutzungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (i.S. BauGB § 34 (5) 1.) vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht (i.S. BauGB § 13 (1) 1.) und es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern (i.S. BauGB § 13 (1) 2.).

Eine Änderung/Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Kleiderwerk“ kann insoweit im vereinfachten Verfahren (i.S. BauGB § 13) erfolgen.

Oschersleben, den 23.01.2013

H.-Dieter Specht