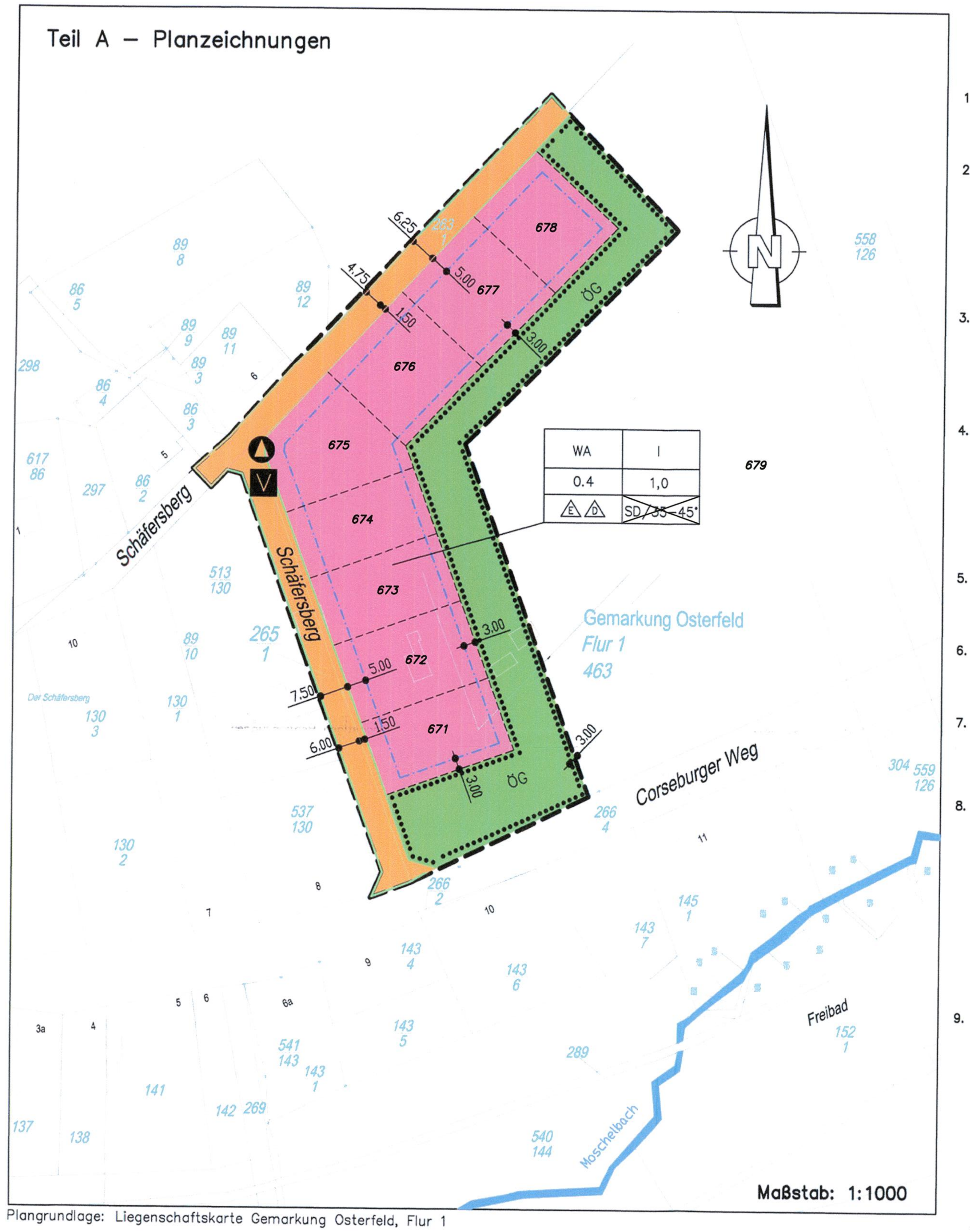
Teil A – Planzeichnungen



Plangrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Osterfeld, Flur 1

Planzeichenerklärung
§ 2 Abs. 1 PlanzV 1990

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

I zwingend zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl GRZ
$FH_{max.}$ Firsthöhe FH max. 7.00m bei I (unterster Bezugspunkt OK fertiggestellte Anliegerstraße)
$TH_{max.}$ Traufhöhe: Schnittpunkt Dachunterkante / Aussenwand Traufhöhe TH max. 6.50m (unterster Bezugspunkt OK fertiggestellte Anliegerstraße)

3. **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1, Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E D Einzel–, Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen
O Offene Bauweise

4. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1, Nr.11 und Abs.6 BauGB

🟧 Straßenverkehrsflächen
V verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallensorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.**

▲ Abfall

6. **Grünflächen**
§ 9 Abs. 1, Nr.15 und Abs.6 BauGB

ÖG Öffentliches Grün

7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1, Nr.25b und Abs.6 BauGB

🟩 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. **Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
540/144 bestehende Flurstücksgrenzen
geplante Flurstücksgrenzen
3.00 Bemaßung
vorhandene bauliche Anlagen

9. **Nutzungsschablone**

WA	I
0,4	1,0
E D	~~SD/35-45°~~

WA – Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet
I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 – Grundflächenzahl
1,0 – Geschossflächenzahl
E D – Einzel–,Doppelhäuser
~~SD/35-45° – Dachform, Dachneigung~~

Präambel zur Bebauungsplansatzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert, wird nach Beschlussfassung der Stadt Osterfeld vom **30.09.2014** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.8 "Wohngebiet Schäfersberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Teil B: Textliche Festsetzungen

Osterfeld, den.........30.09.2014..........

Der Bürgermeister.........................

Teil B: Textliche Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Wongebiet (WA) nach § 6 Bau NVO festgesetzt.
Die ausgewiesenen Bauflächen dienen dem Wohnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasser– und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

Oberflächenentwässerung
Eine zentrale Ableitung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken fachgerecht zu entsorgen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklungsziel: Entwicklung einer geschlossenen Gehölzstruktur.
Geschlossene 10–20 m breite Gehölzpflanzung, je m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen, wobei der Anteil Baumarten ca. 10% betragen sollte. Mindestpflanzqualität (Heister 100–150 cm, vStr. 3 x v, 3 Triebe, 60 – 100 cm) und Pflanzdichte zu treffen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche soll mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation bepflanzt werden.

Baumpflanzungen

Tilia cordata	Winterlinde

Die Unterpflanzung wird mit folgenden schattenverträglichen Bodendeckern ausgeführt:

Ligustrum vulgare „Lodense"	Zwergliguster
Ribes alpinum „Schmidt"	Alpen–Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Robus fruticosus	Wilde Brombeere

Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ausgleichsflächen – Zuordnung (§ 9 Abs.1a BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Osterfeld verursacht bei der Realisierung Eingriffe in die Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind. Der derzeitige Biotopwert der Fläche beträgt 105000 Flächenpunkte. Die geplanten Biotopwerte betragen 82800 Flächenpunkte. Für die nicht ausgeglichenen 22200 Flächenpunkte werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 S 2986) zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585) geändert.
5. Bundes–Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S 1943)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S 3154) geändert.
7. Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 01. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288).
8. Gemeindeordnung für das Land Sachsen–Anhalt (Gemeindeordnung – GO LSA) in der Fassung vom 10. August 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288 ,343).
9. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen–Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10. Dezember 2010.

Verfahrensvermerke

1. **Beschlüsse zur Aufstellung**

Der Stadtrat der Stadt Osterfeld hat in der öffentlichen Sitzung am 12.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 "Wohngebiet Schäfersberg" gemäss § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. (Beschluss–Nr. 375/10–14/0162). Die Bezeichnung wurde korregiert im Bebauungsplan Nr. 8.

Osterfeld, den.........17.04.2012..........

Der Bürgermeister.........................

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgt durch Offenlegung der Vorplanung mit Begründung. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 16.08.2012 bis 17.09.2012 in der Verbandsgemeinde Wethautal, im Dienstgebäude der Außenstelle 06618 Mertendorf, Naumburger Straße 23 im Bauamt zu jedermanns Einsicht während der folgenden Dienststunden aus:

Montag , Mittwoch und Freitag	9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	
Dienstag	9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Osterfeld, den.........25.09.2012..........

Der Bürgermeister.........................

3. **Frühzeitige Trägerbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2012 beteiligt.

Osterfeld, den.........25.09.2012..........

Der Bürgermeister.........................

4. **Entscheidung zur Auslegung**

Der Stadtrat der Stadt Osterfeld hat am 28.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.8 "Wohngebiet Schäfersberg" mit Begründung und Umweltbericht in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen.

Osterfeld, den.........25.02.2014..........

Der Bürgermeister.........................

5. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.8 "Wohngebiet Schäfersberg" sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.02.2014 bis 28.03.2014 sowie vom 28.08.2014 bis 29.09.2014 entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.02.2014 und 20.08.2014 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Osterfeld ortsüblich bekannt gegeben worden.

Osterfeld, den.........30.09.2014..........

Der Bürgermeister.........................

6. **Trägerbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2014 und 12.09.2014 beteiligt.

Osterfeld, den.........30.09.2014..........

Der Bürgermeister.........................

7. **Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

Der Stadtrat der Stadt Osterfeld hat die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterfeld, den.........30.09.2014..........

Der Bürgermeister.........................

8. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr.8 "Wohngebiet Schäfersberg" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Osterfeld am 30.09.2014 beschlossen.

Osterfeld, den.........30.09.2014..........

Der Bürgermeister.........................

9. **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan Nr.8 bestehend aus der Planbezeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterfeld, den.........01.10.2014..........

Der Bürgermeister.........................

10. **Inkrafttreten und Verletzung der Verfahrens– und Formvorschriften**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom *30.9.2014* am *26.11.2014* im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Osterfeld ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Osterfeld, den.........*27.11.2014*..........

Der Bürgermeister.........................

11. **Änderungsbeschluss zur 1. Änderung**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.11.2016. ortsüblich bekannt gemacht.

Osterfeld, den.........15.11.2016..........

Der Bürgermeister.........................

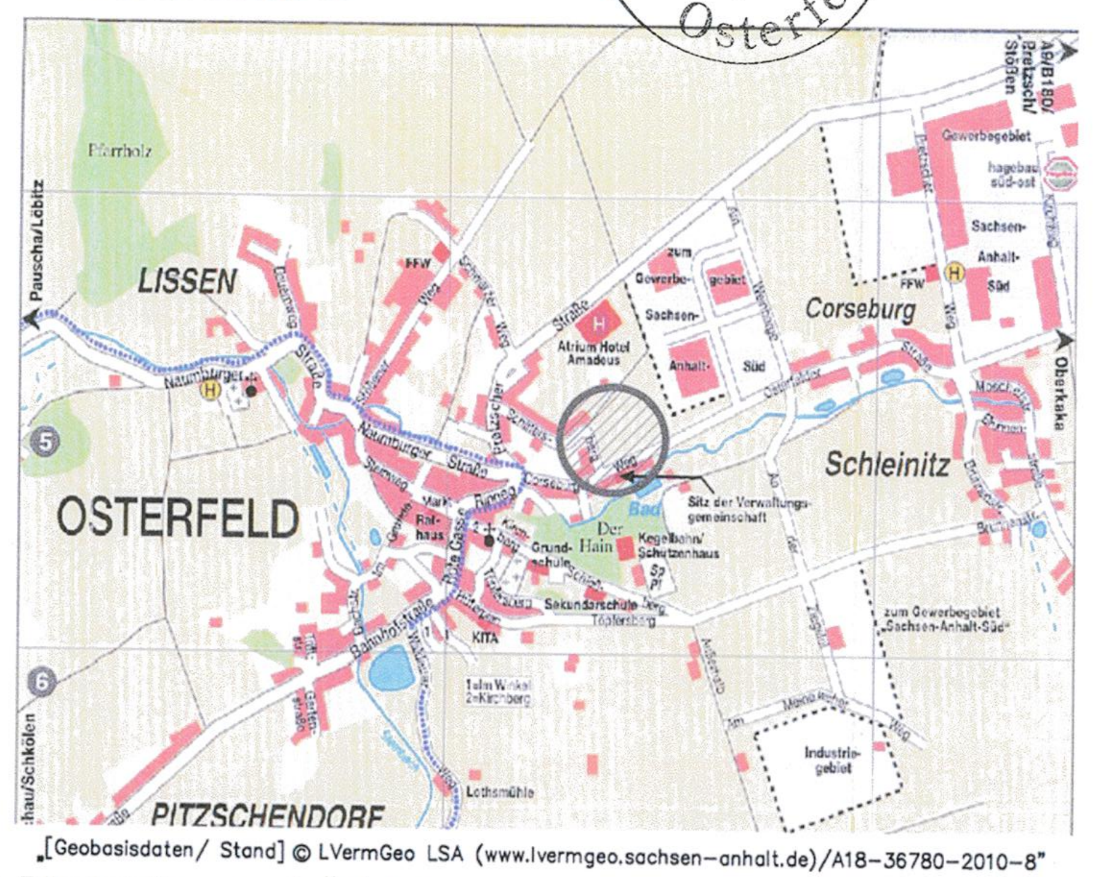
12. **Öffentliche Auslegung zur 1. Änderung**

Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Schäfersberg" wurde in der Zeit vom ......17.11.2016......bis ......19.12.2016...... öffentlich ausgelegt.
(§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2.2 Alternative i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Osterfeld, den.........03.01.2017..........

Der Bürgermeister.........................

Übersichtskarte



[Geobasisdaten/ Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de)/A18–36780–2010–8"

13. **Trägerbeteiligung zur 1. Änderung**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3.2 Alternative i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (vom ......17.11.2016...... bis ......19.12.2016......).

Osterfeld, den.........03.01.2017..........

Der Bürgermeister.........................

14. **Satzungsbeschluss zur 1. Änderung**

Der Stadtrat der Stadt Osterfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ......23.02.2017...... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ......20.10.2016...... als Satzung beschlossen.

Osterfeld, den.........28.02.2017..........

Der Bürgermeister.........................

15. **Ausfertigungsvermerk zur 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr.8 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterfeld, den.........08.05.2017..........

Der Bürgermeister.........................

16. **Inkrafttreten und Verletzung der Verfahrens– und Formvorschriften**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2016 am 24.05.2017 und 19.07.2017 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Osterfeld ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Die Bekanntmachung kann auch im Internet unter www.vgem–wethautal.de abgerufen werden. Der Bebauungsplan liegt ebenfalls unter der Internetadresse www.vgem–wethautal.de öffentlich aus. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Osterfeld, den.........*19.07.2017*..........

Der Bürgermeister.........................

---

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 8
Wohngebiet "Schäfersberg"

1. Änderung
Streichung einer Festlegung
(SD/35–45°–Dachform–Dachneigung)
wird ersatzlos gestrichen.

Ingenieurbüro Düber GmbH
An der Molkerei 1
06712 Zeitz
Tel.: 03441/215737
Fax: 03441/215740

Gezeichnet:	09.2014	Landmann
Bearbeitet:	09.2014	Burdel
Geprüft:	09.2014	

Projekt–Nr.: ......040/1/01......

Stadt Osterfeld
Markt 24
06721 Osterfeld

Prüfvermerk:.........................

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Bebauungsplan Nr. 8

Wohngebiet Schäfersberg

geplant:
Ingenieurbüro Düber GmbH
An der Molkerei 1
06712 Zeitz

aufgestellt:
Stadt Osterfeld
Markt 24
06618 Osterfeld