

Teil A - Textliche Festsetzungen

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

1. Die Art der baulichen Nutzung wird gem. §3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §16-20 BauNVO)

1. Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 9 m festgesetzt.
2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§19-20 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgelegt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (3) Bau NVO ist die gesamte Fläche der Privatstraße nicht anrechenbar.
Gemäß § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
3. Bauweise (§22 BauNVO)
Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs.2 BauNVO).
Es sind alle Dachformen zugelassen.
4. Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Garagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) Bau NVO nicht zulässig.
5. Verkehrsflächen
Die Erschließung der Wohnhäuser innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Straße.
Die Straße ist als ein Wohnweg (Erschließungsstraße ES V) mit einer Breite von mind. 4,50 m auszuführen.

III. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m WG LSA §79b, Satz 1)

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen ist ortsnah auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

IV.Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Auf der Fläche P1 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste zu ergänzen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Zur Einhaltung des Schädigungsverbots ist eine Bauzeitenbeschränkung vom 01. März bis zum 30. September umzusetzen.
Die Rodung von Gehölzen, die Entfernung von Schnittguthaufen, der Gebäudeabriss und Bodenarbeiten (Beräumung des Baufeldes) dürfen erst ab dem 1. Oktober erfolgen.

Hinweise ohne Normcharakter

- Bodenfunde:
1. Bodenfunde sind entsprechend § 9 Abs. 3 durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
(§17 (3) DenkmSchG LSA)
2. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauharchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.
(§9 (3) DenkmSchGLSA)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Stand: 08.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S.440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.November 2020 (GVBl. LSA S.660)
- Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.Juli.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juli 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.März.2021 (VBVl LSA S.100)

Hinweis

- Die Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet
- Der Vorhabenstandort unterliegt der Regelungen der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestands im LK Stendal
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Ostrand der Arendsee Hochfläche"
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen

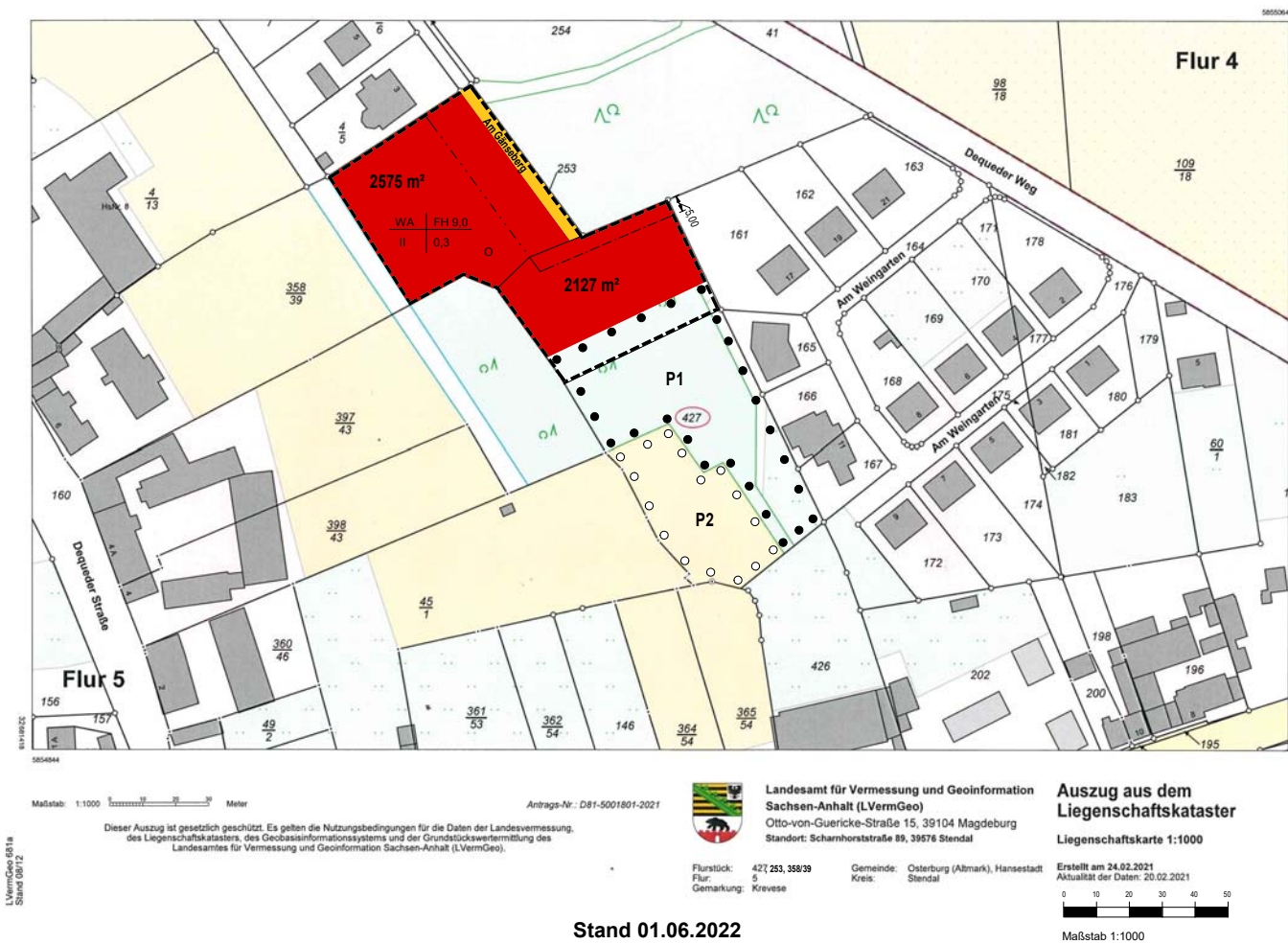
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevvertretung vom 13.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. Osterburg, d. _____	2. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung genehmigt und den Auslegungsbeschluss gefasst. _____	3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 mit Frist bis zum 20.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Osterburg, d. _____	4. Die Gemeindevertretung hat am die vorgebrachten Änderungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der Auslegungsbeschluss wurden am gefasst. Osterburg, d. _____	Satzung der Gemeinde Osterburg (Altmark), Hansestadt "Am Gänseberg" Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom die Ergänzungssatzung über die Bebauung "Am Gänseberg" beschlossen. Osterburg, d. _____
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Gemeinde Osterburg (Altmark), Hansestadt Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Teil B - Planzeichnung

Übersichtskarte ohne Maßstab



Stand 01.06.2022

Teil B - Planzeichnung

Zeichenerklärung-Festsetzungen der Ergänzungssatzung

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

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

WA FH 9,0 II 0,3 Nutzungsschablone

FH 9,0 m maximale Firsthöhe über Gehweg
II Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baulinie
--- Baugrenze
O offene Bauweise

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

private Wegefläche

Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen P1 Bezeichnung Pflanzfläche und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen P2. Auf der Fläche P2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und mit standortgerechten heimischen. Gehölzen entsprechend Pflanzliste zu ergänzen.

Pflanzliste

Heister (150 - 200 cm, ab 6 cm StU)
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Sträucher (60-100 cm)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Salweide (Salix caprea)
Slehe (Prunus spinosa)

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§9 (6) BauGB), nachrichtliche Übernahmen

oberirdisch
Stromleitung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze

Projekt Ergänzungssatzung "am Gänseberg" in der Hansestadt Osterburg (Altmark) 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)		
Bauherr Bauherrengemeinschaft "Am Gänseberg"		
Plan Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Nr.3 Bau-GB		
Planverfasser Architekturbüro Düsing Breite Straße 28 39606 Hansestadt Osterburg 03937/25260 info@architekt-duensing.de	Datum 16.09.2021 Gezeichnet Alyousef Geändert 01.06.2022 1 : Maßstab 1000	Projektnummer 21- 006 Plannummer GP - 01