

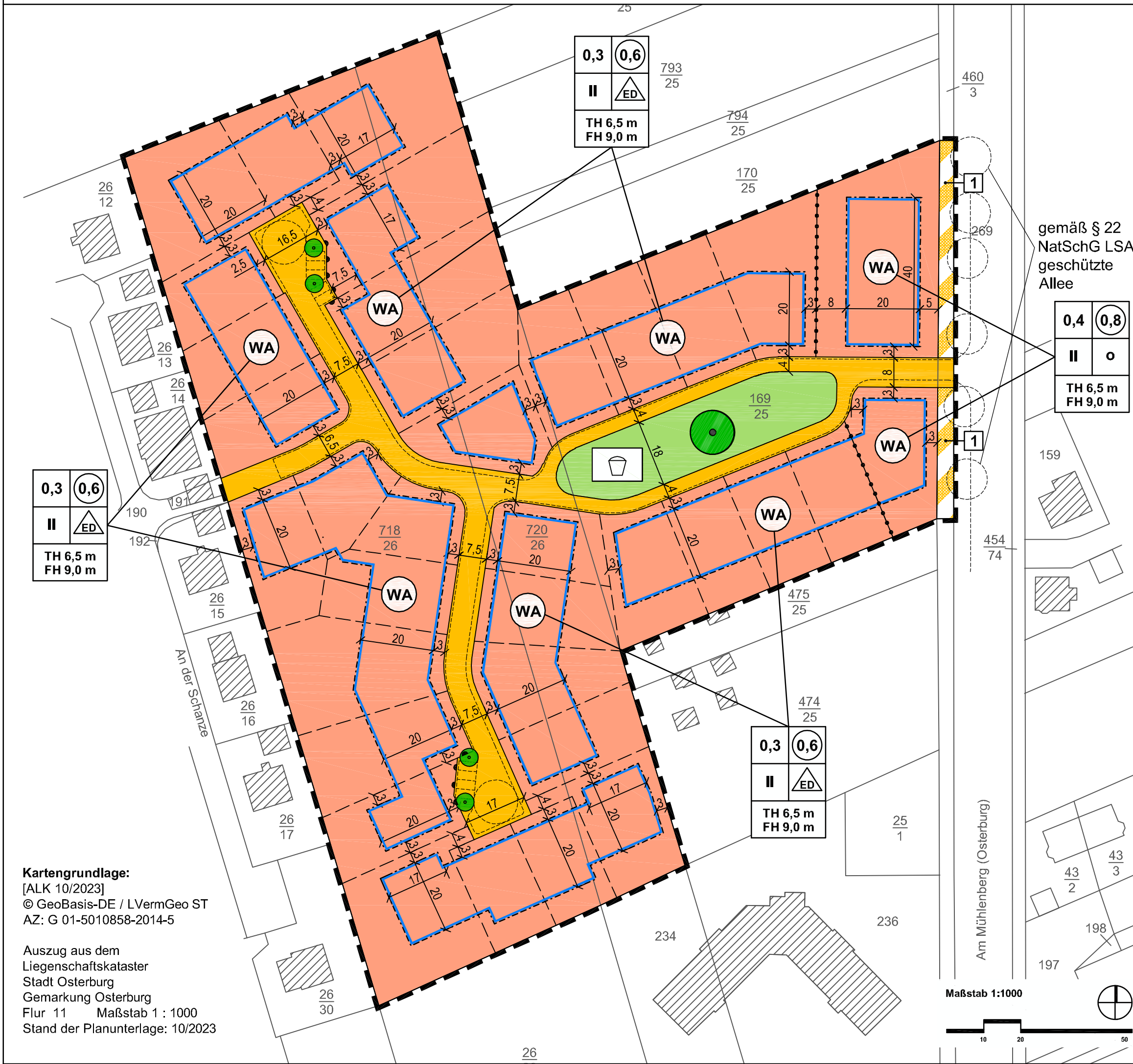
## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- (2) Als untere Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wird eine Höhe von 29,0 m ü. NHN (dies entspricht ca. der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt.
- (3) In den Bereichen in denen als Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt sind, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Gebieten in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise kann zusätzlich eine Einliegerwohnung zugelassen werden, wenn deren Wohnfläche der Wohnfläche der Hauptwohnung untergeordnet ist.
- § 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptgebäude, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Wohngebiet Osterburg Nord"

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauOLA gilt im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie regelt die Gestaltung der Einfriedungen.
- Als Einfriedungen sind allgemein nur Hecken und Zäune mit einem Öffnungsanteil von über 50% (z.B. Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzzäune), die mit einer Hecke hinterpflanzt werden können, zulässig. Kunststoffeinfriedungen in den Zäunen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sowie auf der Straßenbegrenzungslinie darf 1,3 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind einzelne terrassenseitige Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von maximal 5 m, die auch geschlossen gestaltet werden können.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 5 KVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 5 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.

## Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A)



Kartengrundlage:  
[ALK 10/2023]  
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST  
AZ: G 01-5010858-2014-5

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Stadt Osterburg  
Gemarkung Osterburg  
Flur 11 Maßstab 1 : 1000  
Stand der Planunterlage: 10/2023

## Planzeichenerklärung nach PlanZV

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

**WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**z.B. 0,3** Grundflächenzahl

**z.B. 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 6,5 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einer unteren Bezugshöhe gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

**FH 9 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einer unteren Bezugshöhe gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**△ ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

**■** öffentliche Straßenverkehrsflächen

**■** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

**1** Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

**■** öffentliche Grünflächen

Fortsetzung rechts nebenstehend

## Planzeichenerklärung nach PlanZV

Fortsetzung

**■** Zweckbestimmung: Spielplatz

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**●** zu erhaltender Baum

**●** anzupflanzender Baum

- sonstige Planzeichen

**---** Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Baugebieten

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

**---** geplante Grundstücksgrenzen

**---** Aufteilung des Straßenraumes

**○** angrenzend vorhandene geschützte Bäume



Hansestadt Osterburg (Altmark)

Landkreis Stendal

Bebauungsplan Nr. 15  
"Wohngebiet Osterburg Nord"  
westlich der Straße Am Mühlenberg

Vorentwurf Stand Juli 2024  
mit der Einarbeitung gemäß Antrag des Bauausschusses  
Maßstab 1 : 1.000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Ixleben, Abendstr. 14a

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für  
Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
TK 10/2021 © GeoBasis-DE / LVermGeo ST  
AZ: G 01-5010858-2014-5

<p>Präambel: Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 Wohngebiet Osterburg Nord westlich der Straße Am Mühlenberg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Hansestadt Osterburg (Altmark) vom 05.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.09.2023 erfolgt.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>2. Der Stadtrat hat am ..... dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... und vom ..... beteiligt.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>5. Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>6. Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>7. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Hansestadt Osterburg (Altmark)</p> <p>Der Bürgermeister</p>		