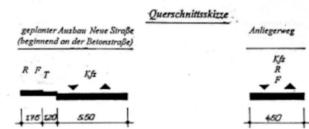
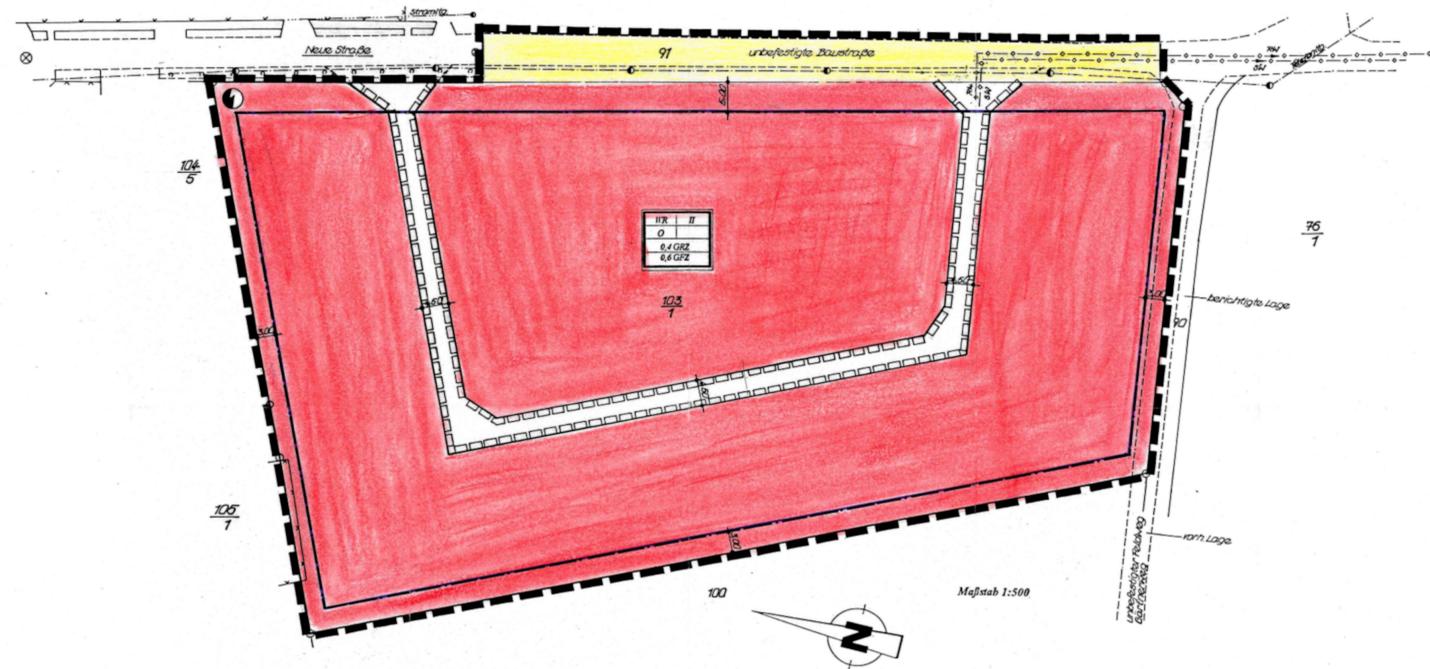


# Vorhaben- und Erschließungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

## Teil A



Vervielfältigung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke erlaubt, dem gehören auch Zwecke der Bauordnung (§ 13 Abs. 5 und 19, Abs. 7 Verm.KE GLS4 vom 22.05.1992, GVBl. S.362).

Kartengrundlage: Aufstellungsentswurf (Stand 04.05.1994)  
Gemarkung Osterweddingen  
Gemeinde Osterweddingen  
Flur 4  
Maßstab 1:500  
der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure  
Dipl.-Ing. Jürgen Pätz und Dipl.-Ing. Walter Hamack  
Langenhorn 1  
22453 Hamburg

## Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB; § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Reine Wohngebiete** (Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und 4 BauNVO sind unzulässig)
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB; § 16 der BauNVO
- z.B. 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - z.B. 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
- Z** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2; §§ 22 und 23 der BauNVO
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen / Sonstige Planzeichen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 des BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BImoG
- Mischverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leisungswegen
  - Öffentlicher Straßenraum
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Transformatorstation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- wasserführend (Regenwasser)
  - wasserführend (Schwabwasser)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neue Straße (1994) der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Osterweddingen wird gem. § 214 (4) BauGB zum 22.03.2021 ausgefertigt.

Sülzetal, 22.03.2021

Möllner (Bürgermeister)



## Teil B

### Örtliche Bauvorschrift

- Die örtliche Bauvorschrift gem. § 83 BauO gilt im gesamten Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30° zulässig.
- Für Haupt- und Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur undurchbrochene Sattel- und Pultdächer zulässig. Dachgauben können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden. Dachflächenfenster sind nur in Verbindung mit Solaranlagen zulässig. *gemäß dem Beschluss 20195 vom 22.12.1995 des Gemeinderates der Gemeinde Osterweddingen*
- Im Plangebiet sind oberhalb der Erdfläche nur gepflasterte oder geschichtete Massivbauweise und Belagungen aus Holz zulässig. Als Regenabdeckung ist einschließlich aller Mauerabdeckungen nur eine Deckung in roter Färbung zulässig.
- Hauptgruppen und Baugrundstücke sind untereinander und gegen die Erschließungsfläche im Wohngebiet durch lebende Hecken abzugrenzen. Alle anderen Abgrenzungen sind unzulässig. Private Freiflächen können im unmittelbaren Zusammenhang mit den Häusern durch 1,20m hohe Gartenmauern abgegrenzt werden. Sie müssen aber in Material, Bauform und Farbgebung den Baukörpern gleichen.
- Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich durch Befestigung gegen Einblicke abzusichern.
- Befestigte Freiflächen sind mit Material auszuführen, die auf Grund ihres Fugenraumes einen Versickerungsgrad von mindestens 30% (entsprechend einem Abfußwert von 0,7) erreichen.
- Die innere Erschließung wird bis September 1996 fertiggestellt.
- Wird gegen die örtliche Bauvorschrift verstoßen oder eine Ordnungswidrigkeit im Sinne § 81 Abs. 1 und 2 BmoG begangen, kann diese mit einer Geldbuße gemäß § 81 Abs. 3 und 4 BauO geahndet werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

- Natur- und Landschaftsschutz**  
Grundstückflächen:  
Die nicht überbauten Grundstückflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 BauO zu begrünen und zu unterhalten.  
Diese Flächen dürfen nur mit einheimischen laubbewerkenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.  
Bodenschonung:  
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterbetten, wasserdurchlässige Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2,5cm Breite) herzustellen.  
Eine Verfestigung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 13 NatSchG**  
Im Flächenutzungsplan der Gemeinde Osterweddingen sind als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die geplante Wohnbebauung notwendige Verneinungen naturbelasteter Bereiche durch Wiederherstellung der ehemaligen Feldflur vorgesehen.

für eine Wohnanlage  
an der Neuen Straße  
in der  
Gemeinde Osterweddingen



Vorhabenträger: **NORDHEIM Bauregie GmbH**  
Dalwitzhofer Weg 03  
18055 Rostock  
NL Magdeburg  
Liebknechtstraße 35  
39108 Magdeburg

Städtebaulicher Entwurf:  
Jürgen Heins  
Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner  
Hogenkamp 65  
25421 Pinneberg

## Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beauftragt worden.

Osterweddingen, den 22.06.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterweddingen, den 06.12.93  
Wasserthal  
Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Osterweddingen, den 18.02.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.02.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

Osterweddingen, den 06.02.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.94 bis zum 17.03.94 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen und Ergänzungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.02.94 bis zum 17.03.94 durch Anschlag öffentlich bekanntgemacht worden.

Osterweddingen, den 03.03.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterweddingen, den 31.03.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

7. Der katasträmterliche Bestand am 30.6.94 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden am 1.8.94

Hamburg, den 1.8.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurden am 31.03.94 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 31.03.94 mitgeteilt.

Osterweddingen, den 31.03.94  
Wasserthal  
Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.02.94 bis zum 17.03.94 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Bestrafung (§ 13 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.02.94 in Kraft getreten.

Sülzetal, 22.03.2021  
Wasserthal  
Bürgermeister

Hinweis:  
zu Punkt 7 ist die Bescheinigung entweder des Katastramtes Wanzleben oder eines amtlich bestellten Vermessungsingenieurs einzuholen.



Planungspräsidium Magdeburg  
Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage  
mit Ausfertigung am 22.03.94  
Magdeburg, den 22.03.94 10:28  
Im Auftrag  
Wasserthal

Planungsbüro für Straßen-, Tiefbau und Abwassertechnik			
39124 Magdeburg, Lübecker Straße 24 Telefon (0391) 5614597			
perischaft	bestelltdatum	auftraggeber	phase
bestellort	bestelljahr	NORDHEIM Bauregie GmbH Mecklenburg-Vorpommern	1 2 3 4
datum	bestellpreis	Vorhaben- und Erschließungsplan	4 5 6 7
bestellnr.			Projekt-Nr.
	1:500		Statt-Nr.