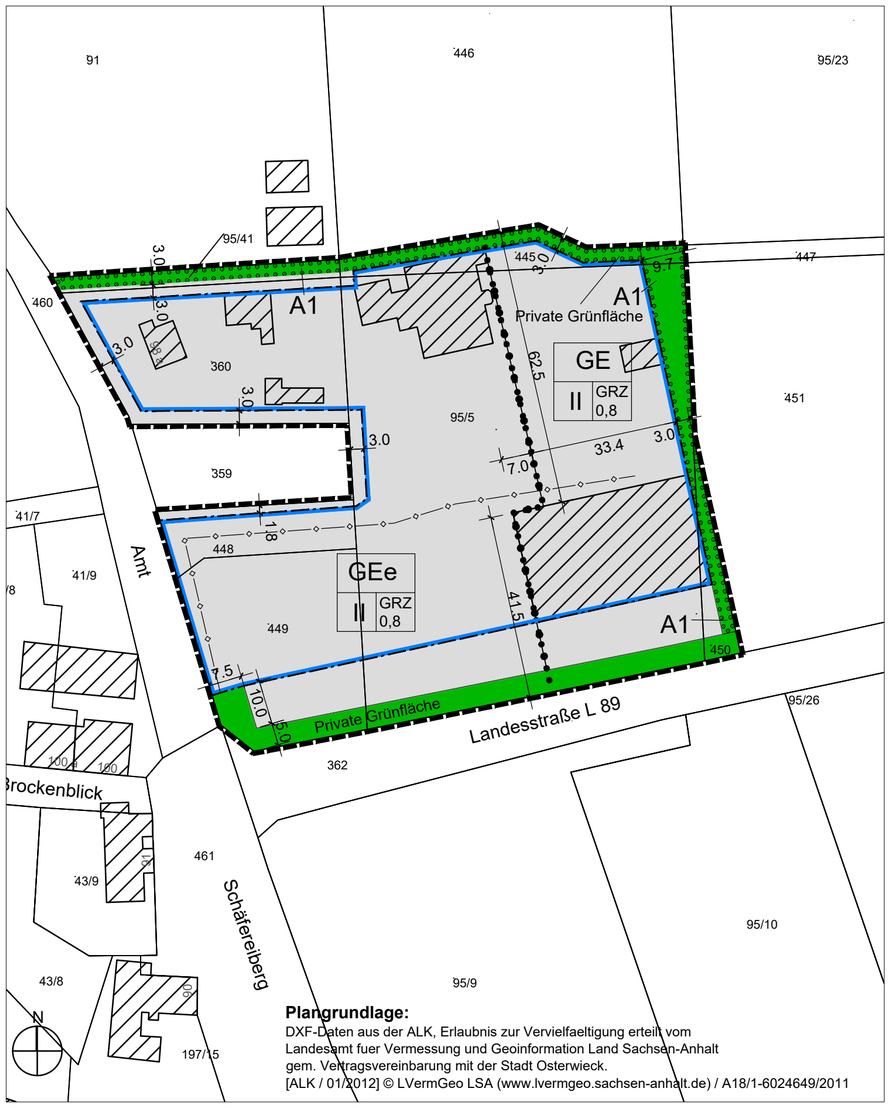
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 01/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

PLANUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllung der Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung — GE
Zahl der Vollgeschosse — II
GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO

8. Hauptversorgungsleitungen - Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB),

unterirdisch

9. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

A1 — Kennzeichnung Ausgleichsmaßnahme A1

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

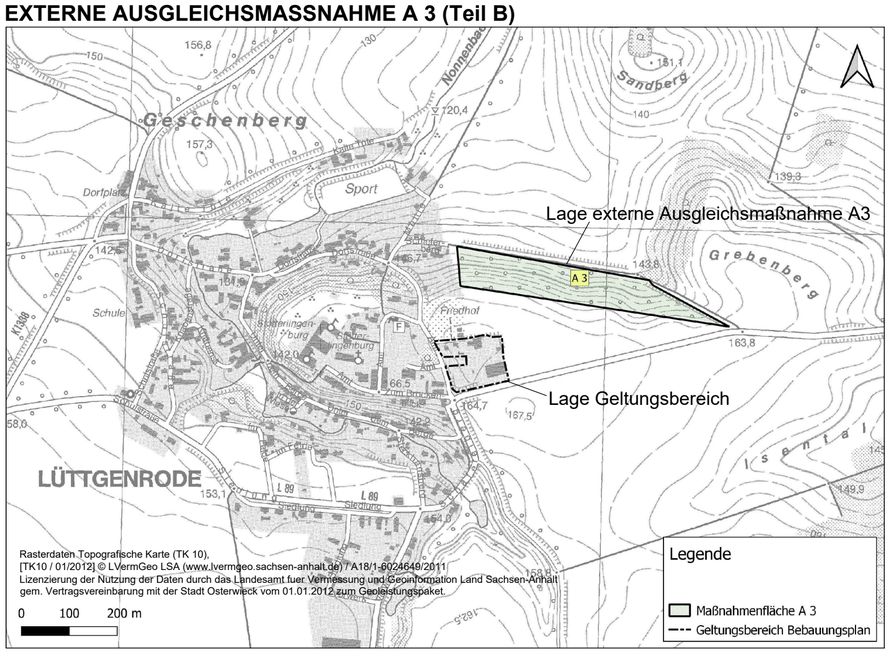
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

ANGABEN BESTAND

212 — Flurstücke und Flurstücksnummern

55 — Gebäude Bestand mit Hausnummern

EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME A 3 (Teil B)



PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Amt" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Lüttgenrode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und bedarf daher nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

§ 1 Zulässigkeit von baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. § 8 BauNVO
1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind solche Nutzungen, Gewerbetriebe und Anlagen unzulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Bauhöhe gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
(1) Die Höhe bauliche Anlagen darf 9 m nicht überschreiten.

(2) Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 167,5 m üNHN.

(3) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

§ 3 Zulässigkeit von Zisternen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
Zisternen sind ausnahmsweise zulässig innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe).

§ 4 Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
(1) In der im Plan mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) ist eine zwei- bis mehrreihige Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

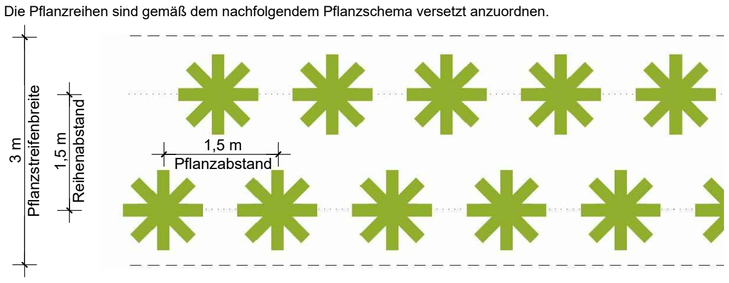
(2) Es sind ausschließlich die in den nachstehenden Artenlisten enthaltenen Baum- und Straucharten in der beschriebenen Anzahl und Pflanzqualität zu verwenden.

Artenliste Bäume	Anzahl	Pflanzqualität
Traubeneiche (Quercus petraea)	8 Stück	- Hochstamm, min. 2x verpflanzt, Stammumfang min. 12 - 14 cm
Eberesche (Sorbus aucuparia)	4 Stück	
Winterlinde (Tilia cordata)	2 Stück	
Feldahorn (Acer campestre)	6 Stück	

Artenliste Sträucher	Anzahl	Pflanzqualität
Traubeneiche (Quercus petraea)	55 Stück	- verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.
Eberesche (Sorbus aucuparia)	55 Stück	
Winterlinde (Tilia cordata)	55 Stück	
Feldahorn (Acer campestre)	55 Stück	
Feldahorn (Acer campestre)	55 Stück	

(2) Es ist in den 3 m breiten Bereichen des Pflanzsstreifens 2-reihig zu pflanzen, an den breiteren Stellen entsprechend mehrreihig.
Die Gehölze sind im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m zusetzen.
Die Baumarten sind im Abstand von 9 m zueinander zu pflanzen.
Alle 24 m ist je eine der Traubeneichen zu pflanzen. Diese sollen sich zu Solitärgehölzen entwickeln.

Die Pflanzreihen sind gemäß dem nachfolgendem Pflanzschema versetzt anzuordnen.



§ 5 Ausgleichsmaßnahme A2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
(1) Die gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Flächenanteile der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen sind zu begrünen.
Es dürfen hierbei maximal 80% als Rasenfläche ausgebildet werden. Mindestens 20% sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Je angefangene 500 m² der der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen, die neu bebaut oder sonstig versiegelt wird, ist ein Laubbaum auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen der im Bebauungsplan als GE oder GEe festgesetzten Flächen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Es sind für die Ausgleichsmaßnahme A2 die Vorgaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten der Artenlisten aus Maßnahme A1 (§ 3 dieses Bebauungsplanes) zu verwenden.

§ 6 Externe Ausgleichsmaßnahme A3 - Erhalt eines Streuobstbestandes durch Nachpflanzen junger Obstbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
(1) Entsprechend der Darstellung des Lageplanes zur externen Ausgleichsfläche A3 sollen auf Teilflächen des Flurstückes 95/1, Flur 4, Gemarkung Lüttgenrode Obstbäumen in einen lückigen Streuobstaltbestand auf dem Nordhang des Silberberges gepflanzt werden.

(2) Es sind insgesamt 15 hochstämmige Obstbäume in bestehende Fehlstellen gepflanzt werden.

(3) Es sind ausschließlich Obstbaumarten aus der nachstehenden Artenliste zu verwenden:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Pflaumen
Kaiser Wilhelm	Köstliche von Charneux	Querfurter Königskirsche	Bühler Frühzwetschke
Halberstädter Jungfernapfel	Gute Luise	Schneiders späte Knorpelkirsche	Hauszwetschke
Rote Sternrenette	Williams Christ		The Czar
Jakob Lebel	Solaner	Badeborner Braune	Wangenheimer Frühzwetschke
Reinischer Bohnapfel	Gellerts Butterbirne	Büttner's rote Knorpelkirsche	
Schöner aus Nordhausen	Nordhäuser Winterforelle		Nancy Mirabelle
Boskoop	Clapps Liebling	Hedelfinger	Große grüne Reneklode
Dülmener Rosenapfel	Gute Graue	Teickners schwarze Herzkirsche	Ontariopflaume
Winterrambur	Alexander Lucas		Althans Reneklode
Jakob Fischer			

(4) Es sind für die Obstbäume mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten:

- Hochstamm,
  min. 2x verpflanzt,
  ohne Ballen,
  Stammumfang min. 8 -10 cm

§ 7 Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen gem. der §§ 4, 5 und 6 dieses Bebauungsplanes sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologisches Kulturdenkmal
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Areal eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die genaue Lage und Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist unbekannt.

Vor jeglichen Erdarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Der Bauherr hat sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LDA), Richard-Wagner-Str. 9, 06114 Halle (Saale) in Verbindung zu setzen.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird empfohlen, vorab eine archäologischen Baugrunduntersuchung durchzuführen. Aufgrund von deren Ergebnissen können Aussagen zum weiteren Aufwand gemacht werden.

2. Unzulässigkeit von Hochbauten in der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 89
Im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Landesstraße L89 (Flurstück 362) ist die Errichtung von Hochbauten nicht gestattet.

HINWEISE

1. Vermeidunngs- und Minimierungsmaßnahmen
Lagerflächen für Materialien und/oder Maschinen sind auf den vorhandenen befestigten Flächen bzw. die dafür vorgesehenen Flächen einzurichten, bestehende Grünflächen bzw. die geplanten Kompensationsflächen sind zu schützen, die Materialablagerung hat hier zu unterbleiben.
Das Befahren bzw. die Nutzung unbefestigter Flächen als Lagerfläche soll zur Vermeidung weiterer Bodenverdichtungen grundsätzlich vermieden werden.

2. Pflanzmaßnahmen
Zur Pflanzung sollte ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Alle Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Bei den Gehölzarten sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes zu verwenden.

Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden. Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden. Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm und für Heister 60 x 60 cm. Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

Hauptbestandteil ist neben der Ausführung der Pflanzarbeiten die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege.
Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

Wenn die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt wird, sollte eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchgeführt werden, ansonsten kann auf Maßnahmen gegen Wildverbiss verzichtet werden.

Die Obstbaum-Hochstammpflanzungen (A 3) sind mittels Pfahlanbindung (Empfehlung 3-Bock mit Drahthose als Verbissschutz) oder gleichwertig für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwick-lungspflege und dauerhaft gegen Weideviehverbiss zu sichern. Die Pflanzabstände der Obstbaumpflanzungen sollen sich an dem vorhandenen Bestand orientieren, aber möglichst 10 m in der Reihe und zwischen den Reihen nicht unterschreiten.
Die neugepflanzten Obstbäume benötigen gerade in den ersten Jahren einen fachgerechten Baumschnitt zur Erziehung der Krone für einen dauerhaften Erhalt der Bäume und auch ausreichenden Fruchtertrag.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörungfür den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat im Rahmen eines Erörterungstermins am ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ..... hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

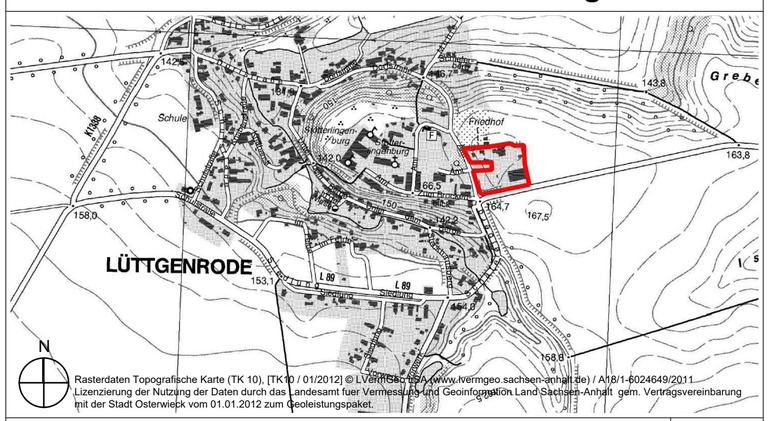
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. §215 BauGB und we.
iterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeisterin

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AMT" Stadt Osterwieck Ortschaft Lüttgenrode



Planverfasser

AG gebautes Erbe
Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 — Teichstraße 1
38106 Braunschweig — 38835 Hessen
Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:	Zi
Datum:	14.06.2019
Geprüft:	Wd
Rev.-Nr.:	07