

Plangrundlage: DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck. Katastervermerk: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters, Stand ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die dargestellten Flurstücke gehören zur Gemarkung Berßel. Sie liegen im nördlichen Bereich in der Flur 2 und im südlichen Bereich in der Flur 5. Die Flurgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Flur 2.

gem. §13a Baugesetzbuches (BauGB)
PRÄAMBEL
Aufgrund des §1 Abs. 3 und des §10 BauGB i.V.m. den §§6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ... die Satzung des Bebauungsplanes "Osterwiecker Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortsteil Berßel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.
Der Bebauungsplan "Osterwiecker Straße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Der Flächenutzungsplan wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.
Osterwieck, den ... (Siegel)
Bürgermeisterin

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

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

- MI Mischgebiet gem. §6 BauNVO
GE Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO

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

- Art der baulichen Nutzung: MI 1, GRZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse: II Grundflächenzahl
Art der baulichen Nutzung: GE, GRZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II Grundflächenzahl

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

- Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
6.3. Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge
Wendekreis mit Angabe des Durchmessers und zugehörigen Freihalteflächen (1,00 m)

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
unterirdisch
Mit Bezeichnung der Art der Leitung (20 KV = Elektroleitung mit 20 Kilo-Volt)

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

- Grünfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- 12.1 Flächen für die Landwirtschaft

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)
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung Baum

15. Sonstige Planzeichen

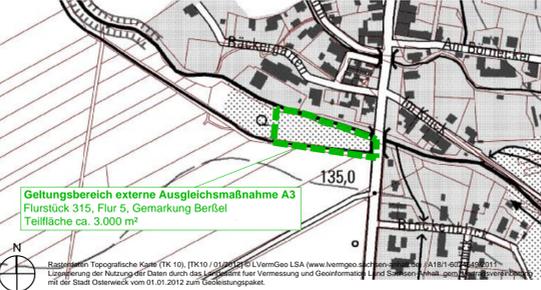
- Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern

Angaben Bestand

- Flur 2 Abgrenzung Fluren und Bezeichnung
Flur 5 Flurstücke und Flurstücksnummern
Gebäude Bestand mit Hausnummern



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

§1 Zulässige Grundfläche
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauGB ist nicht zulässig.

§2 Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer 5 m breiten, 2-reihigen Baum-Strauchhecke
Die mit A1 gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich für den Ausgleich von Eingriffen im Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Die Bepflanzung zum Ausgleich auf dieser Fläche muss nachstehende Vorgaben erfüllen.

- Anlage einer 5 m breiten, 2-reihigen Baum-Strauchhecke durch Anpflanzen von heimischen Laubbäumen 1. Ordnung aus folgender Pflanzliste (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12 - 14cm): Sommer- und Winter-Linden (Tilia cordata / platyphyllos) sowie Berg- und Spitz-Ahorn (Acer pseudoplatanus / platanoides); sowie aus heimischen Straucharten aus folgender Pflanzliste (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, Höhe 100 - 150): Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Haselnuss (Corylus avellana), Hundstrose (Rosa canina); Berberitze (Berberis vulgaris), Faulbaum (Frangula alnus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum);

- in die beiden Pflanzreihen sind zusätzlich Laubbäume 2. Ordnung aus folgender Pflanzliste zu integrieren (Mindestqualität: leichte Heister, Höhe 100 - 150 cm): Feld-Ahorn (Acer campestre), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraeaster);

- Etwa mittig der Pflanzfläche werden 2 Pflanzreihen mit einem Abstand von etwa 1,0 m angelegt; der Pflanzabstand in der Reihe soll etwa 1,5 m betragen; die Gehölze sind versetzt zu einander zu pflanzen.

- Zur Wahrung eines ausreichenden Pflanzabstandes der Laubbäume 1. Ordnung untereinander sind diese so anzuordnen, dass die Abstände zueinander mindestens 10 m betragen; die Laubbäume der 2. Ordnung müssen mindestens 5 m auseinander und zu den Laubbäumen 1. Ordnung gepflanzt werden.

§3 Ausgleichsmaßnahme A2 - Anlage einer Strauch-Hecke aus heimischen Straucharten
Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist ausschließlich für den Ausgleich von Eingriffen in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) vorgesehen. Die Bepflanzung zum Ausgleich auf dieser Fläche muss nachstehende Vorgaben erfüllen.

- Anlage einer Strauch-Hecke aus heimischen Straucharten zwischen Verkehrsfläche und Mischbaufläche 2 durch Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke mit heimischen Straucharten aus folgender Pflanzliste (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 4-5 Triebe, Höhe 100 - 150): Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Haselnuss (Corylus avellana), Hundstrose (Rosa canina); Berberitze (Berberis vulgaris), Faulbaum (Frangula alnus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum);

- Pflanzabstand etwa 1,5 m, Reihenabstand etwa 1 m zueinander entlang der Mittellinie der Fläche, die Sträucher sind 2-reihig versetzt zu einander zu pflanzen.

§4 Ausgleichsmaßnahme A3 - Ertüchtigung einer bestehenden Streuobstwiese durch Neupflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen
Die mit A3 bezeichnete externen Fläche kann zum Ausgleich von Eingriffen Gewerbegebiet (GE) und den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) herangezogen werden. Die Bepflanzung zum Ausgleich auf dieser Fläche muss nachstehende Vorgaben erfüllen.

- Es sind die nachfolgend aufgeführten hochstämmigen Obstbaumarten in Baumschulqualität gem. der Empfehlungen des Landeskreises Harz zu verwenden: Äpfel: Halberstädter Jungfernapfel, Kaiser Wilhelm, Prinznapfel, Baumann-Renette, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Harberts Renette, Aderslebener Klarapfel, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Bohnapfel, Gravensteiner, Goldparmäne, Jakobsapfel, Jakob Lebel, Landsberger Renette, Prinz Albrecht von Preußen, Gelber Bellefleur; Birnen: Gute Luise, Diels Butterbirne, Williams Christ, Klässliche von Chamau, Nordhäuser Winterforelle, Capps Liebling, Prinzessin Marianne, Muskateleberbirne, Solauer, Pastorenbirne; Südkirschen: Badesommer, Büttner's Rote Knorpel, Piro, Querfurter Königskirche, Große Gernersdorfer, Kassins Frühe, Schwarze Harzkirsche, Große Schwarze Knorpel; Sauerkirschen: Schattenmorelle, Heimann;

- Pflanzabstand Neupflanzungen untereinander und zum Altbestand: jeweils mindestens 10 m, - Mindestqualität: 3x verschult, mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang 12 - 14cm, - Sicherstellung eines ausreichend langen Pflegezeitraumes zum Aufbau eines tragfähigen und obstbaumtypischen Kronengerüsts - bis 10 Jahre nach Pflanzung durch einen obstbaumgerechten Aufbau- und Erhaltungsschnitt, - Anbindung mittels Pflanzpfahl und Schutz vor Wildverbiss der Jungbäume ist in den ersten 5 Standjahren zwingend erforderlich.

§5 Umfang der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen
(1) Im Gewerbegebiet (GE) sind je angefangener 100 m² mit baulichen Anlagen überdeckter Fläche 20 m² Ausgleichsmaßnahmen in den dafür vorgesehenen Flächen gem. Vorgaben durchzuführen.
(2) Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind je angefangener 100 m² mit baulichen Anlagen überdeckter Fläche 60 m² Ausgleichsmaßnahmen in den dafür vorgesehenen Flächen gem. Vorgaben durchzuführen.
(3) Im Mischgebiet 2 (MI 2) sind je angefangener 100 m² mit baulichen Anlagen überdeckter Fläche 10 m² Ausgleichsmaßnahmen in den dafür vorgesehenen Flächen gem. Vorgaben durchzuführen.

§6 Durchführung der Pflanzungen
(1) Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind zunächst in den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen durchzuführen, bis diese ausgeschöpft sind. Darüber hinaus gehender Ausgleichsbedarf ist in der externen Ausgleichsfläche A3 durchzuführen. Zudem besteht die Möglichkeit, Ausgleichspflanzungen auf den Baugrundstücken selbst durchzuführen.
(2) Der notwendige Umfang der Pflanzungen ist in den sonstigen Bauvorlagen zu ermitteln und darzustellen.
(3) Es ist bei Frostfreiem Wetter zu pflanzen. Die Pflanzstämme müssen 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.
(4) Die gem. §4 (5) ermittelten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 sind in vollem Umfang bis spätestens 1 Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

§7 Erhaltung Baum
Der mit B1 bezeichnete Baum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

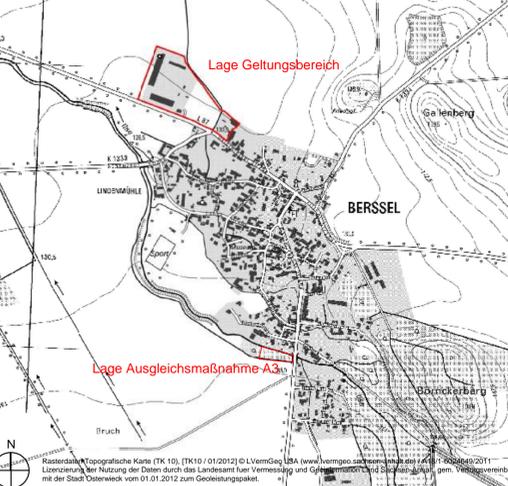
1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel beschlossen.
Osterwieck, den ... (Siegel)
Bürgermeisterin
2. Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB
In seiner Sitzung am ... wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme A3 (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) in der Fassung vom ... durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
Im Zeitraum vom ... bis ... wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht.
Weiterhin wurde gem. §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB bekannt gemacht, dass aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalles gem. §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

3. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am ... gerecht gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme A3 (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) in der Fassung vom ... gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Osterwieck, den ... (Siegel)
Bürgermeisterin

4. Ausfertigungsvermerk
Die Satzung des Bebauungsplanes "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme A3 (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausfertigt.
Bürgermeisterin (Ort, Datum, Siegelabdruck)

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Satzung des Bebauungsplanes "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am ... in der Iserlesetzung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 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 weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Osterwieck, den ... (Siegel)
Bürgermeisterin

ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN "OSTERWIECKER STRASSE" Stadt Osterwieck Ortsteil Berßel



Planverfasser: AG gebautes Erbe
Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 51 1
Email: info@ag-ge.de
Geezeichnet: 2
Datum: 25.02.2015
Geprüft:
Von:
Rev.-Nr.: 10