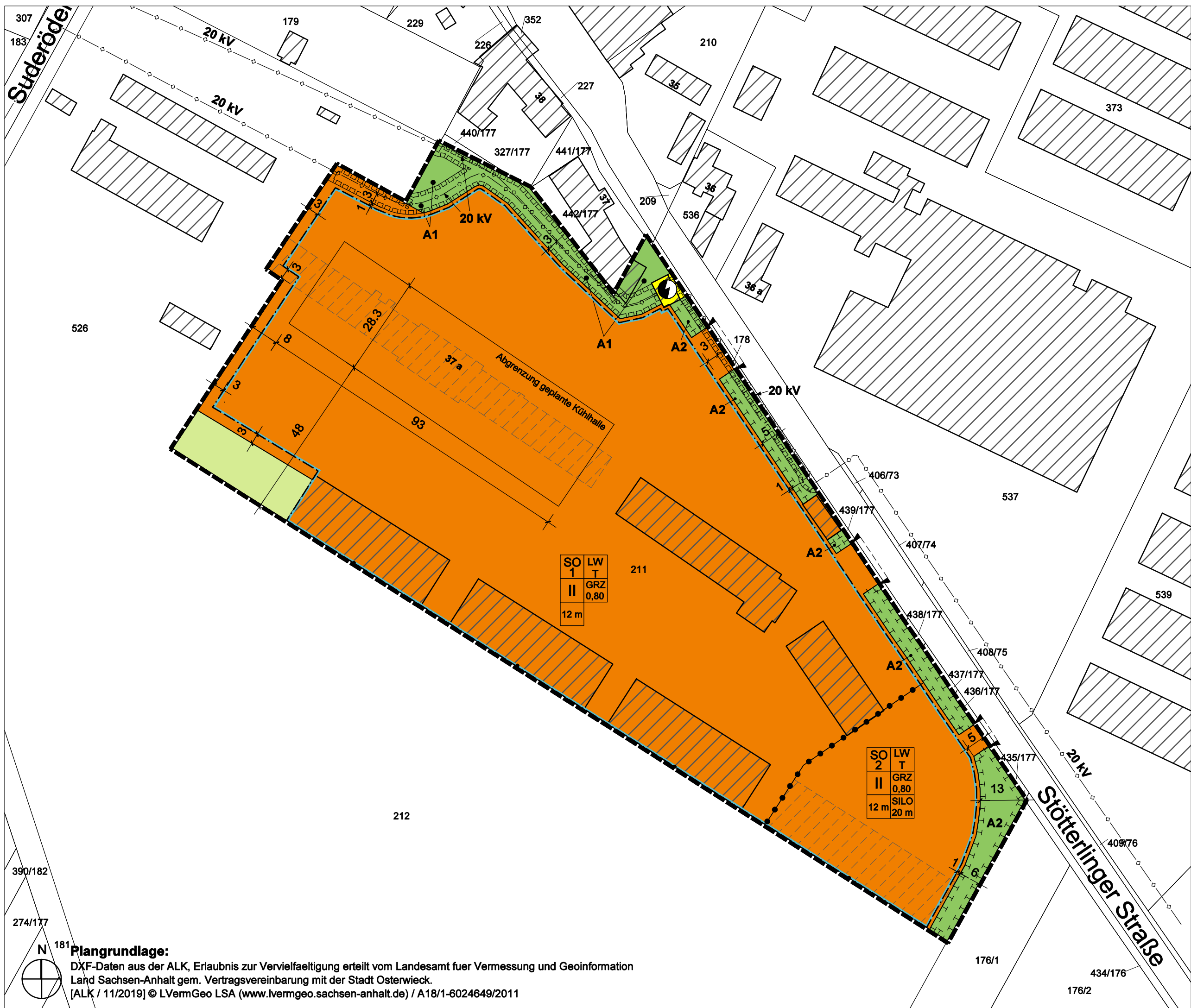


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	12. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)	7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Sondergebiet 1	Ackerflächen	Betriebsanlage Stromversorgung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)	8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Sondergebiet 2	13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Unterirdische Versorgungsleitungen
Zweckbestimmung: Landwirtschaft und Technik	15. Sonstige Planzeichen	20 kV Art der Leitungen: Elektrische Mittelspannungs-Leitung 20 kV, Begünstigte: Leitungsträger
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	A1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1	ANGABEN BESTAND
Anzahl Vollgeschosse	A2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A2	Flurstücke und Flurstücksnummern
Grundflächenzahl	Geltungsbereich	Gebäude und Hausnummern
maximale Höhe baulicher Anlagen	15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	Gebäudeabbruch
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)	
6.4 Einfahrtbereich	Abgrenzung Bereiche des Sondergebietes	
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)		
Private Grünflächen		

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom die Satzung des Bebauungsplanes "Stötterlinger Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Bühne beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)
.....
Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1) Die Sondergebiete 1 und 2 der Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Technik" dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Flächen für Landtechnik, landwirtschaftliche und mit der Landwirtschaft in Verbindung stehende Nutzungen sowie für die Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten.

2) Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1 und 2 zulässig:
- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Lagerung, Kühlung, Sortierung und Verpackung landwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse,
- Unterstellung, Reparatur, Wartung, Bau und Entwicklung von Landmaschinen und Landtechnik,
- Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den in den Sondergebieten 1 und 2 zulässigen Nutzungen stehen,
- ein Ladengeschäft (Einzelhandel) zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche.

3) Im gesamten Geltungsbereich ist nicht mehr als eine Betriebswohnung zulässig für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Die Betriebswohnung muss den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

4) Ausschließlich im Sondergebiet 2 "Landwirtschaft und Technik" sind Silogebäude und -anlagen zulässig.

§ 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
1) Die Überbauung mit Gebäuden und die Überpflanzung mit Bäumen ist in den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unzulässig.

2) Die Überpflanzung der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Gehölzen ist unzulässig.

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB
Nicht überdachte Stellplatzflächen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu angelegt werden, sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugengenantheit) zu befestigen.

§ 5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
1) Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 100 m über Normalhöhennull (NNH).

2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage einschließlich aller Dachaufbauten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme A1 - Entwicklung eines artenreichen Extensivrasens
(1) In den in Planzeichnung (Teil A) mit A1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist von jeglicher Bebauung, anderweitiger Nutzung freizuhalten und von Gehölzbewuchs freizuhalten.

(2) Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A1 ist ein artenreicher Extensivrasen zu entwickeln. Hierzu ist entweder die Einsaat eines Saatmischung aus Saatgut aus dem Produktionsraum „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MD)“ und innerhalb des Produktionsraumes aus dem Ursprungsgebiet „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (5)“ erforderlich oder eine Mahdgut-Übertragung von einer Trockenrasenfläche aus der näheren Umgebung (z.B. Trockenrasenhänge des nördlich verlaufenden Hangkante des kleinen Fallsteines) durchzuführen.

(3) Die Flächen müssen zweimal im Jahr gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden:

- Schnitt - zwischen Ende Mai und Mitte Juni
- Schnitt - Anfang bis Mitte September

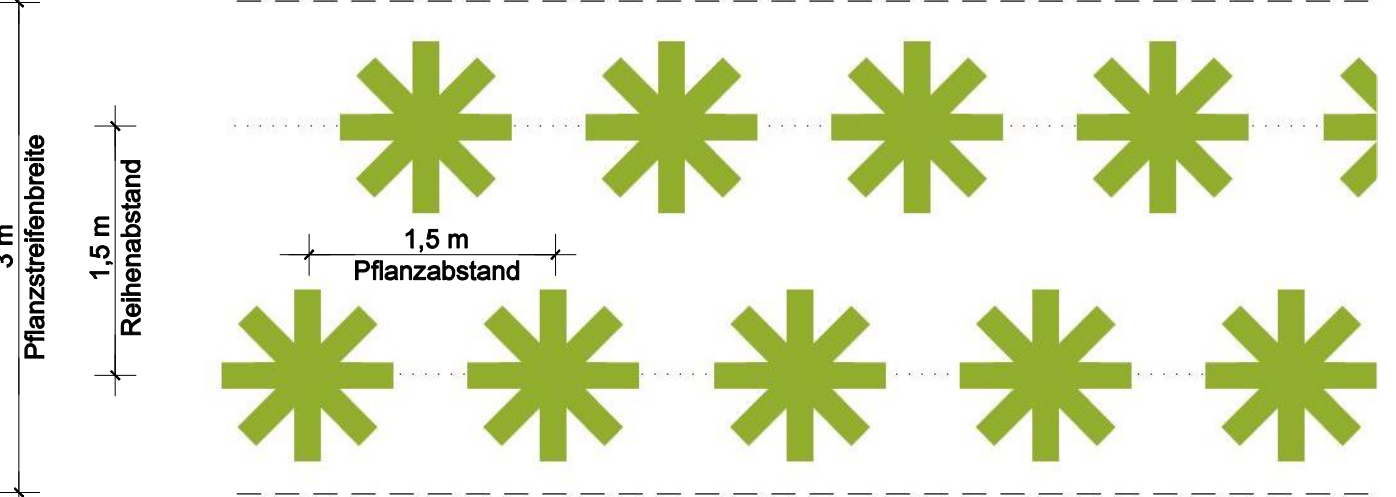
Für die Erstpflge der Flächen sind schneidende, ausschließlich mulchende Mähwerke zu verwenden. Hier empfehlen sich Balken- bzw. Kreiselmäher. Schlegelmäher sollen nicht eingesetzt werden.

§ 7 Ausgleichsmaßnahme A2 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Arten

(1) In den in Planzeichnung (Teil A) mit A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

(2) Angrenzend an landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen ist ein Bereich von 2 m von Gehölzbewuchs freizuhalten.

(2) Die Gehölze sind 2-reihig in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt gemäß nachfolgendem Pflanzschema anzuordnen:



(3) Es sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen à 3 Pflanzen der gleichen Art zu pflanzen.

Im Abstand von 9 m (d.h. auf jeden 7. Pflanzplatz) ist ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 3 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.

(4) Es sind ausschließlich Baum- und Straucharten zu verwenden, die in den nachstehenden Artenlisten enthalten sind:

Bäume	Mittelhohe Baumarten (10-20 m Höhe)
Hochwachsende Baumarten (> 20 m Höhe)	Feld-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Spitz-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Wild-Äpfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Wild-Birne (<i>Pyrus pyrastis</i>)
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	
Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	
Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)	
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	

Sträucher	Mittelhohe und niedrige Straucharten (5-10 m Höhe)
Hohe Straucharten (5-10 m Höhe)	Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>)
	Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>)
	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)

(5) Zur Pflanzung ist aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortrechtliches Pflanzgut zu verwenden. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Es sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes zu verwenden.

(6) Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:

- Sträucher: verpflanzt, 5 Triebe 100-150 cm
- Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

(7) Die Gehölzpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

- 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, für Heister 60 x 60 cm.

Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

(8) Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege auszuführen:
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)

(9) Wird die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt, ist eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchzuführen.

§ 8 Zeitliche Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen
Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

HINWEISE

1. Flächen für die Feuerwehr
Die Flächen für die Feuerwehr sind gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

2. Artenschutz
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

2.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen
• Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

• Die im Rahmen der Baufeldfreimachung hergerichteten Bauflächen einschließlich der Baunebenflächen (Lagerflächen und ähnliches) sind bis zum eigentlichen Baustart dauerhaft vegetationsfrei zu halten.

• Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

2.2 Sonstige geschützte Arten
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzt oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

3. Altlasten
Es ist insbesondere bei erdgreifenden Maßnahmen darauf zu achten, ob sich im Untergrund noch Hinweise auf nicht entdeckte Bodenbelastungen finden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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.

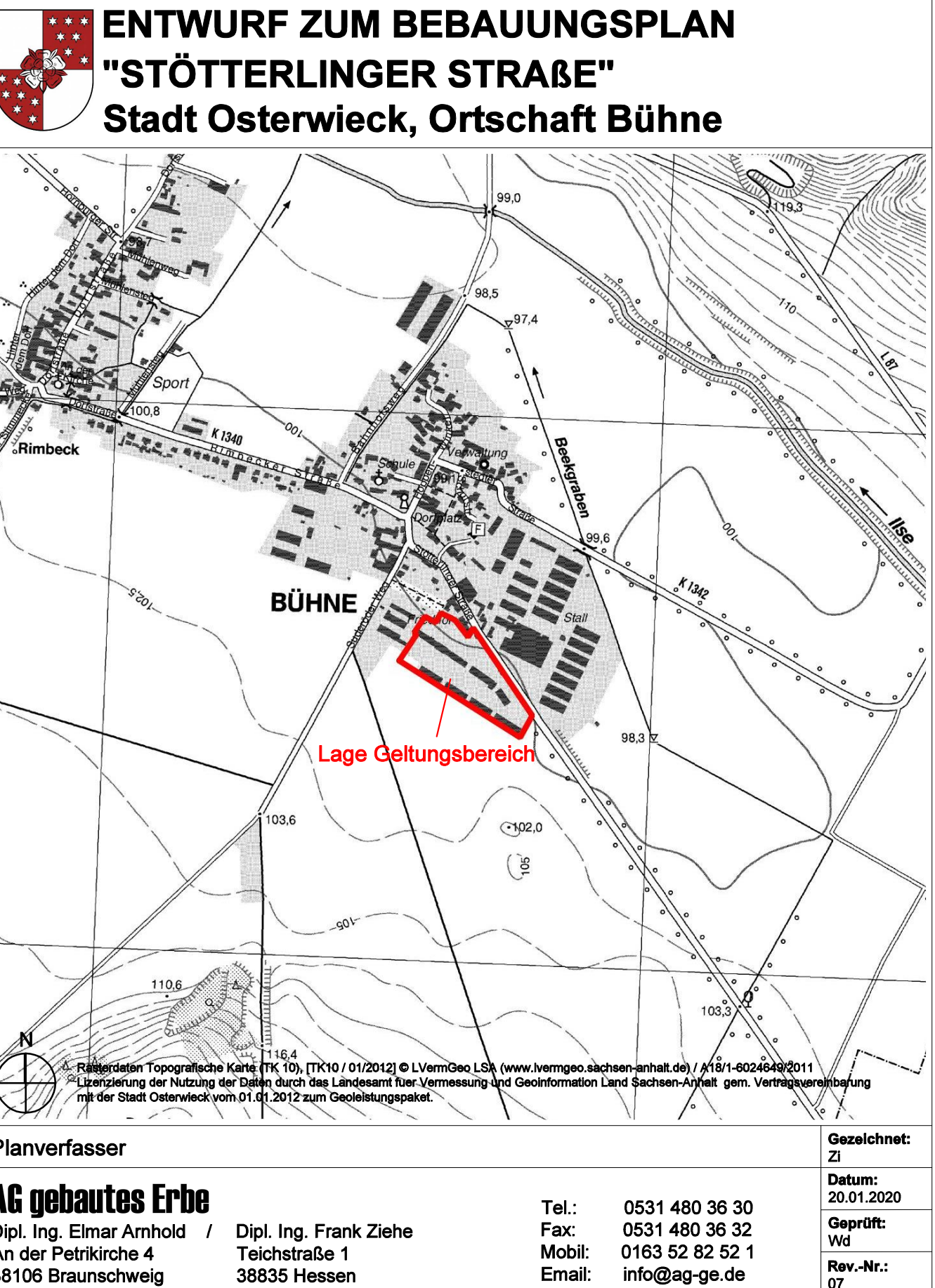
Osterwieck, den (Siegel)
.....
Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)
.....
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich 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 weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den (Siegel)
.....
Bürgermeisterin



Planverfasser	Gezeichnet: Zi
AG gebautes Erbe	Datum: 20.01.2020
Dipl.-Ing. Elmar Arnold /	Gepörf: Wd
An der Petrikirche 4	Rev.-Nr.: 07
38106 Braunschweig	
Dipl.-Ing. Frank Ziehe	
Teichstraße 1	
38835 Hessen	
Tel.: 0531 480 36 30	
Fax: 0531 480 36 32	
Mobil: 0163 52 82 52 1	
Email: info@ag-ge.de	