

**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - VWA** Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - I** Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO i.V.M. § 2 (6) und § 87 (3) BauO LSA
  - GRZ 0,40** Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - O** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
  - O** offene Bauweise
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Yellow** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Yellow with diagonal lines** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
  - V** Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
  - P** Private Parkfläche
  - E** Private Erschließung
- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Green** Private Grünflächen
- 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)
  - Green with border** 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
  - M1** Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Bezeichnung Massnahmenfläche
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Green with lines** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste, Abfallentsorgung und Versorgungsträger, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  - 8. Versorgungs- und Abwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - GAS** Unterirdischer Leitungsverlauf
    - SWK** Versorgungsleitung Gas
    - TEL** Steuerkabel
    - SW** Versorgungsleitung Telekom
    - SW** Schmutzwasserkanal
  - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - D** Archäologisches Kulturdenkmal
- ANGABEN BESTAND**
  - 543** Flurstücke und Flurstücksnummern
  - 10** Gebäude und Hausnummern
  - Dotted** Gebäudeabbruch
- 16. Sonstige Planzeichen**
  - Black square** Geltungsbereich

**PRÄAMBEL**

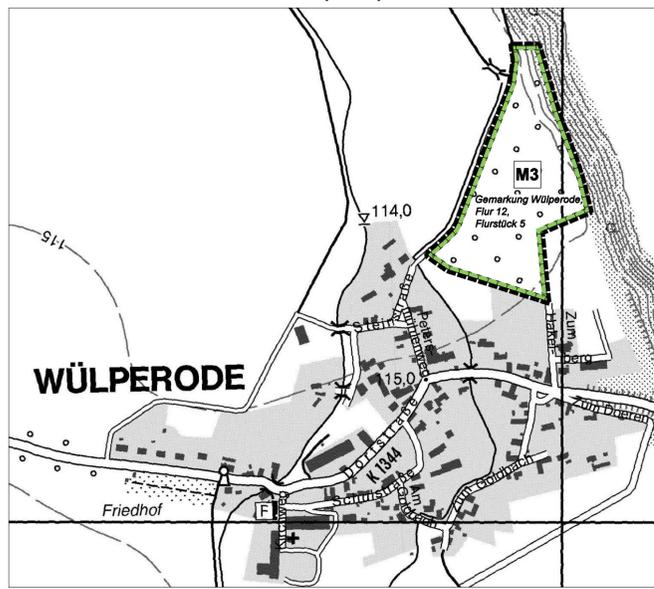
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Wohnpark Wernigeröder Tor" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Dardeshcim beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

Bürgermeisterin

**EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME (Teil B) M 1:5.000**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind unzulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,  
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und  
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

**§ 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 Abstandflächen zulässig sind (Garagen, Stellplätze usw.), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB**  
 Nicht überdachte Stellplatzflächen in der Verkehrsfläche der Zweckbestimmung "Private Parkfläche" sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zu befestigen.

**§ 4 Ausgleichsmaßnahme M1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Arten**  
 (1) In der in Planzeichnung (Teil A) mit M1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

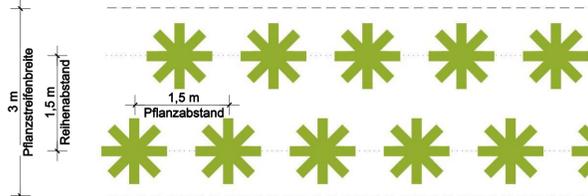
(2) Es sind ausschließlich die in den nachstehenden Artenlisten enthaltenen Baum- und Straucharten in der beschriebenen Anzahl und Pflanzqualität zu verwenden:

Artenliste Bäume	Anzahl	Pflanzqualität
Traubeneiche ( <i>Quercus robur</i> )	5 Stück	- Hochstamm,
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	5 Stück	min. 2x verpflanzt,
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	4 Stück	Stammumfang min. 10-12 cm
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	4 Stück	

Artenliste Sträucher	Anzahl	Pflanzqualität
Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	41 Stück	
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	48 Stück	- verpflanzte Sträucher,
Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	51 Stück	mit min. 5 Trieben,
Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	48 Stück	min. 100 - 150 cm hoch.

(3) 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) Die Sträucher sind in Gruppen à 3 Pflanzen in nachstehender Abfolge zu pflanzen  
**Roter Hartriegel – Hundsrose – Gewöhnlicher Schneeball – Rote Heckenkirsche**  
 Im Abstand von 9 m (d.h. auf jeden 7. Pflanzplatz) sind die Baumarten in folgender Reihenfolge zu pflanzen:  
**Traubeneiche – Eberesche – Winterlinde – Feldahorn.**  
 (siehe auch Pflanzschema im Umweltbericht, Pkt. 3.1.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Seite 36).

(4) Zur Pflanzung darf ausschließlich aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zur Verwendung kommen. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen.

**§ 5 Ausgleichsmaßnahme M2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB**  
 (1) Die gemäß GRZ nicht überbaubaren Flächenanteile der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen sind zu begrünen, wobei maximal 80% als Rasenfläche ausgebildet werden dürfen und mindestens 20% mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

(2) Je angefangene 500 m² der Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung (Teil A) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und in der weiteren Intensivierung der Flächennutzung bebaut oder sonstig versiegelt wird, ist ein standortgerechter Laubbaum oder Strauch auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Vorgaben der Artenliste für Maßnahme M1 zu verwenden.

**§ 6 Ausgleichsmaßnahme M3 - Anpflanzen von Obstbäumen in einen lückigen Streuobstaltbestand nordöstlich von Wülperode gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

(1) Die Obstbaumpflanzung ist auf Teilflächen des Flurstückes 5, Flur 12, Gemarkung Wülperode. Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche M3 ist im Plan zur Externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B) zu festsetzen.

(2) Es sind 19 hochstämmige Obstbäume in bestehende Fehlstellen nachzupflanzen.

(3) Es sind in Absprache mit dem Flächeneigentümer Obstsorten aus den nachstehenden Artenlisten zu verwenden (Obstsortenempfehlung Landkreis Harz):

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Äpfel</b><br>Aderslebener Kavill<br>Altländer Pfannkuchapfel<br>Auralia<br>Baumanns Renette<br>Brettacher<br>Carola<br>Danziger Kantapfel<br>Dülmener Rosenapfel<br>Finkenwalder Herbstprinz<br>Galloway Pepping<br>Geflammer Kardinal<br>Goldrenette von Blenheim<br>Grahams Jungefernapfel<br>Helios<br>Kaiser Wilhelm<br>Königsapfel<br>Martens Sämmling<br>Minister Hammerstein<br>Piro<br>Prinz Albrecht von Preußen<br>Prinzenapfel<br>Reka<br>Relinda<br>Retina<br>Riesenboiken<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Rheinischer Winterrambur<br>Rote Sternrenette<br>Roter Eisenapfel<br>Schöner von Boskoop<br>Schöner von Hernhut<br>Schöner von Lunow | <b>Birnen</b><br>Birne von Tongern<br>Clairgeau<br>Clapps Liebling<br>Doppelte Philipsbirne<br>Diels Butterbirne<br>Gute Graue<br>Gute Luise<br>Köstliche von Chameu<br>Kuhfuß<br>Muskatellerbirne<br>Neue Poiteau<br>Nordhäuser Winterforelle<br>Pastorenbirne<br>Petersbirne<br>Pitrmaston<br>Prinzessin Marianne<br>Solaner<br>William's Christ | <b>Süßkirschen</b><br>Badeborner Schwarze<br>Knorpelkirsche<br>Bianca<br>Burlat<br>Büttners Rote Knorpl<br>Dönissens Späte<br>Knorpelkirsche<br>Teickners Schwarze<br>Heckenkirsche<br>Trätkine<br>Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Pflaumen<br>Cacaks Schöne<br>Emma Leppemann<br>Elena<br>Graf Althahn - Althans rote<br>Renekode<br>Große Grüne Renekode<br>Hanita<br>Hauszweitsche<br>Nancy mirabelle<br>The Czar<br>Wangenheim  | <b>Sauerkirschen</b><br>Karneol<br>Königin Hortense<br>Köröser Weichsel<br>Schattenmorelle<br>Ungarische Taubige   |  |

(4) Es ist für die Obstbäume mindestens folgende Pflanzqualität einzuhalten:  
 - Hochstamm,  
 min. 2x verpflanzt,  
 ohne Ballen,  
 Stammumfang min. 8 - 10 cm

(5) Die Obstbäume sind aus anerkannten Obstbaumschulen zu beziehen.

**§ 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 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.
- Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungs- und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege auszuführen:
  - Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
  - Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
  - Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)
- Wird die Befpflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt, ist eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchzuführen.
- Die Obstbaum-Hochstammpflanzungen sind mittels Pfahlanbindung (Empfehlung 3-Bock mit Drahtseile als Verbisschutz) oder gleichwertig für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und dauerhaft gegen Weideviehverbiss zu sichern. Die Pflanzabstände der Obstbaumpflanzungen sollen sich an dem vorhandenen Bestand orientieren. Es ist ein fachgerechter Baumschnitt zur Erziehung der Krone auszuführen.
- Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Archäologisches Kulturdenkmal**  
 Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Areal eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA.  
 Vor jeglichen Erdarbeiten im Geltungsbereich 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.

**HINWEISE**

- 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.
- Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit**  
 Um Verursachungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.
- Artenschutz**  
 Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potentiell vorkommenden Vogelarten sowie für nicht endgültig ausschließbare Feldhamstervorkommen sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:
  - 3.1 Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen**
    - Die Baufeldfreimachung kann ausschließlich außerhalb der Brutzeiten in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.
    - Gehölzentnahmen sind ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
  - 3.2 Feldhamster**  
 Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei potenziell vorhandenen Feldhamsterransiedlungen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
    - zum letztmöglichen Termin vor Baubeginn ist eine Kartierung von Feldhamstervorkommen im Plangebiet durchzuführen,
    - Bei Besatz hat eine Umsiedlung zu erfolgen,
    - Termine zur Durchführung einer Kartierung von Feldhamstervorkommen sind im Frühjahr (April/Mai) und im Sommer/Herbst (August/September nach Ernte).
    - Im Anschluss an die Kartierung ist die Fläche bis Baubeginn unattraktiv, d.h. „schwarz“ ohne Bewuchs, zu halten.
- Unabhängig von der Kartierung ist bei Auffinden eines möglichen Hamsterbaus - Eingangs- und/oder Fallröhren mit einem Durchmesser  $\geq 5$  cm - sind alle diesen potentiellen Hamsterbau gefährdenden Arbeiten zuzugewandene Sicherheitsabstandes von etwa 2,5 m um die aufgefundenen Röhren einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz zu informieren.
- 3.3 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Wernigeröder Tor" in der Ortschaft Dardeshcim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 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 Ausgleichsmaßnahme (Teil B) und den Textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausgetriggt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

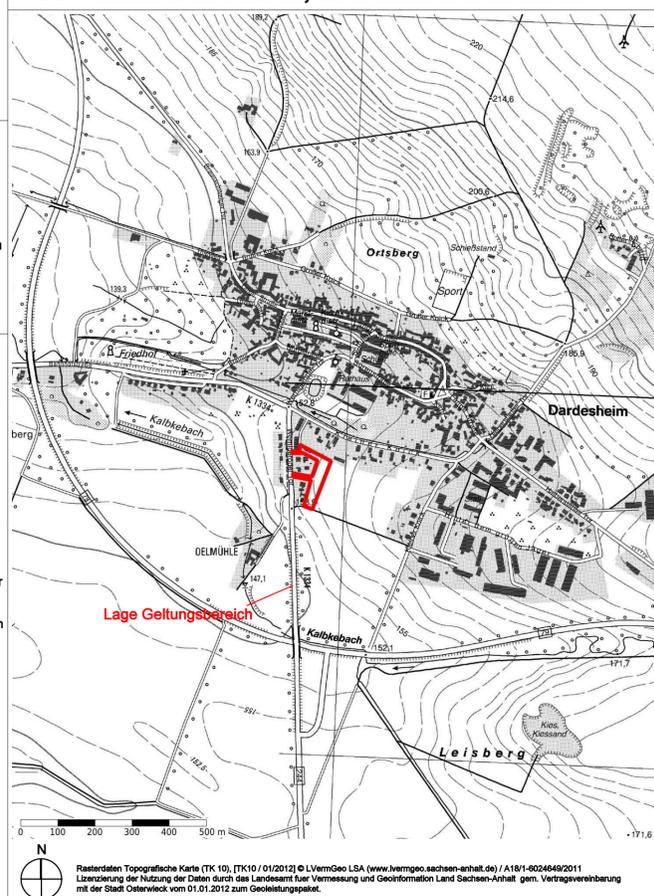
Bürgermeisterin

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

**ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHPARK WERNIGERÖDER TOR" Stadt Osterwieck, Ortschaft Dardeshcim**



<b>Planverfasser</b> <b>AG gebautes Erbe</b> Dipl. Ing. Eimar Arnhold / An der Petrikirche 4 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-g.de	Gezeichnet: ZI Datum: 24.01.2020 Geprüft: Wd Rev.-Nr.: 08
---	---	--	--