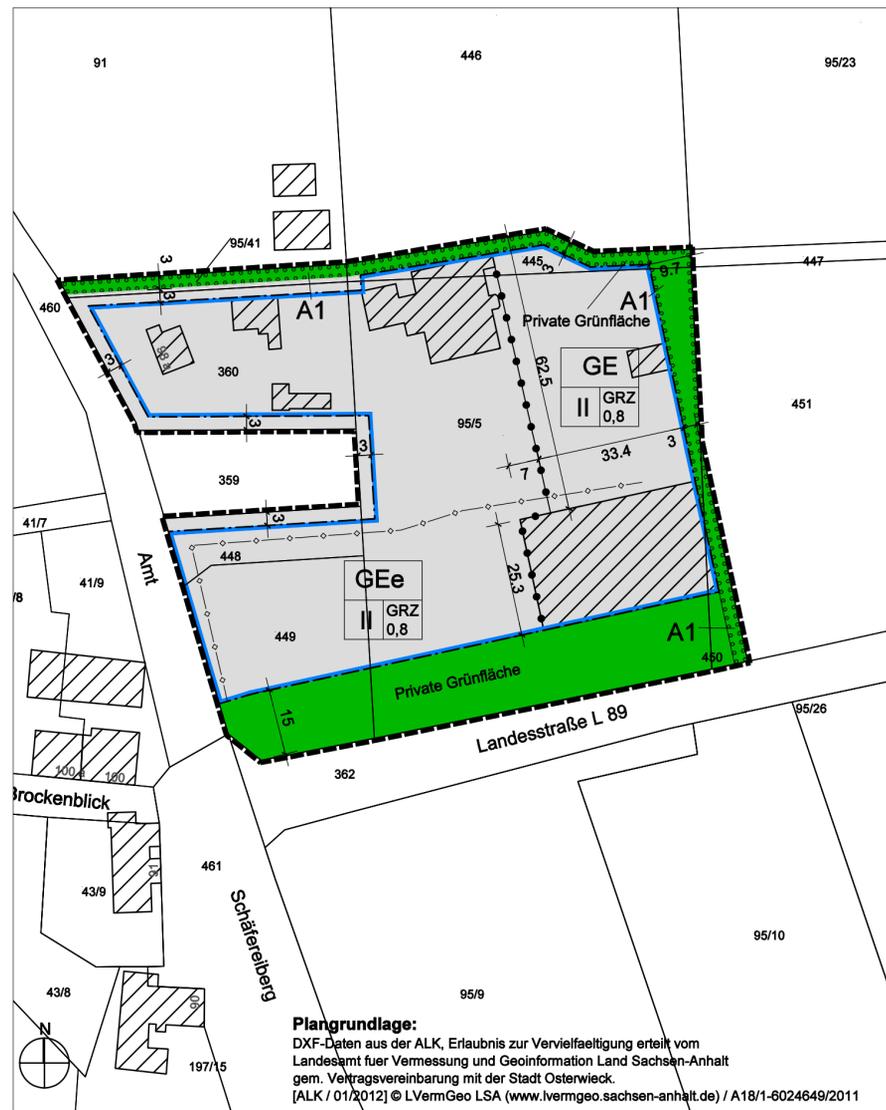


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



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. 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



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)



ANGABEN BESTAND

212	Flurstücke und Flurstücksnummern
56	Gebäude Bestand mit Hausnummern

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 B)

§ 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, Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO unzulässig sind.

§ 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 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 (Zufahrten, Garagen, Stellplätze usw.), sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 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 üNNH.

(3) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.

§ 4 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).

§ 5 Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 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
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	55 Stück	- verpflanzte Sträucher, mit min. 5 Trieben, min. 100 - 150 cm hoch.
Hundsrose (Rosa canina)	55 Stück	
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	55 Stück	
Holunder (Sambucus nigra)	55 Stück	
Schlehe (Prunus spinosa)	55 Stück	

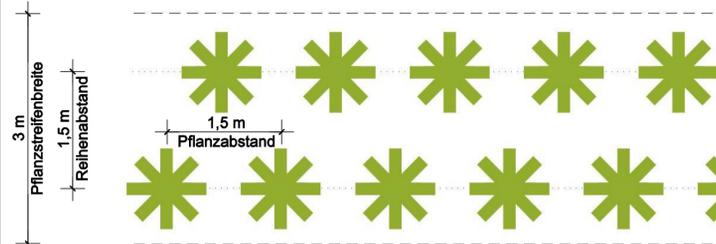
(3) Es ist in den 3 m breiten Bereichen des Pflanzstreifens 2-reihig zu pflanzen, an den breiteren Stellen entsprechend mehrreihig.

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.



§ 6 Ausgleichsmaßnahme A2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächenanteile im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 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 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 § 5 dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

§ 6 Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. der §§ 5 und 6 dieses Bebauungsplanes sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

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. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

In einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung (BauO LSA), die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

HINWEISE

1. Vermeidungs- 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 Drahtose 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, 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 Fruchttrag.

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 Anhörung für 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) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)

Bürgermeisterin

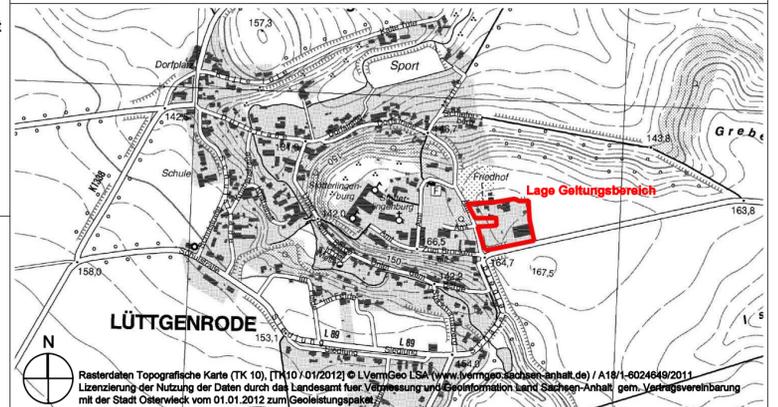
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Isezeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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	Gezeichnet: Zi
AG gebautes Erbe	Datum: 06.01.2020
Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe	Geprüft: Wd
An der Petrikirche 4 / Teichstraße 1	Rev.-Nr.: 09
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	