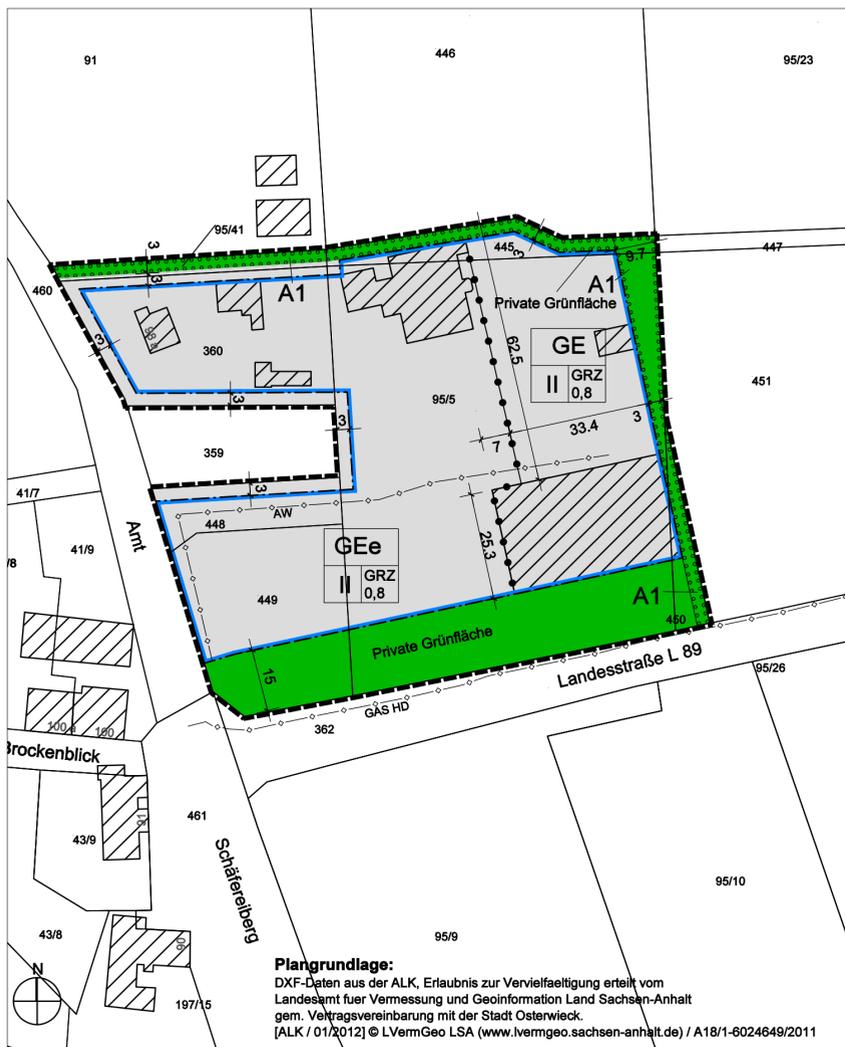


**PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000**



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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

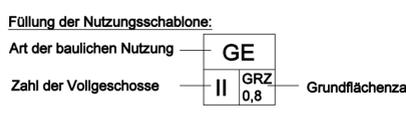
gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 | 1509

**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)



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



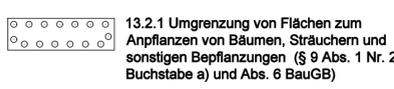
**8. Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB),

- unterirdisch
- AW Haupt-Abwasserleitung
- GAS HD Gas-Hochdruckleitung (siehe Nachrichtliche Übernahme Pkt. 3)

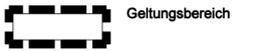
**9. Grünflächen**  
(§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



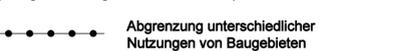
**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



**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
- 66 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 (GE) 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**

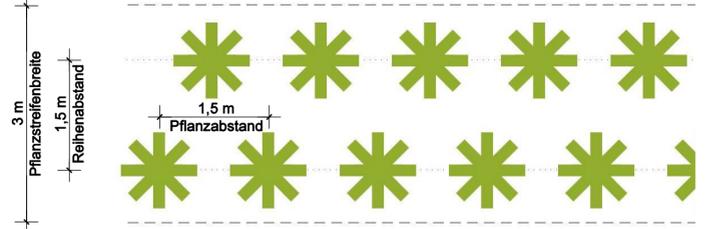
(1) In der im Plan mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzstreifen) ist eine zwei- bis mehrreihige Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung 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,
Eberesche (Sorbus aucuparia)	4 Stück	min. 2x verpflanzt,
Winterlinde (Tilia cordata)	2 Stück	Stammumfang min. 12 - 14 cm
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.

**3. Gas-Hochdruckleitung**  
Die Eintragung der Leitungen und Anlagen der Harz Energie GmbH zeigt lediglich deren Vorhandensein, soweit dieses dem Leitungsträger bekannt ist. Für Angaben, insbesondere Maße, wird seitens der Harz Energie GmbH keine Gewähr übernommen. Die genaue Lage ist an Orts und Stelle durch geeignete Maßnahmen, z.B. Querschläge, vor Beginn der Arbeiten zu ermitteln. Außer den eingezeichneten Leitungen ist mit weiteren außer Betrieb befindlichen Leitungen zu rechnen, auch mit diesen ist wie oben beschrieben zu verfahren. Beschädigungen, Gasgerüche oder sonstige Störungen sind sofort der Netzleitstelle (Tel. 05522 / 503-9215) zu melden.

Die Leitungstrasse darf nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Bei Tiefbauarbeiten ist im Schutzbereich der Leitung, beiderseits der Leitungssache 2,0 m, besondere Vorsicht geboten, ggf. Handschachtung. Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind frühzeitig im Vorfeld mit der Harz Energie Netz GmbH abzustimmen (Tel. 05321 / 789-7305).

**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 Herkunfts-nachweis 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.

**2. Löschwasserversorgung**  
Für das Plangebiet ist seitens der Stadt Osterwieck wird die Löschwasserversorgung mindestens im Grundschutz sichergestellt. Die Eignung des Bauvorhabens für die zur Verfügung gestellte Löschwassermenge ist im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren mit den konkreten Bauvorlagen nachzuweisen.

**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.

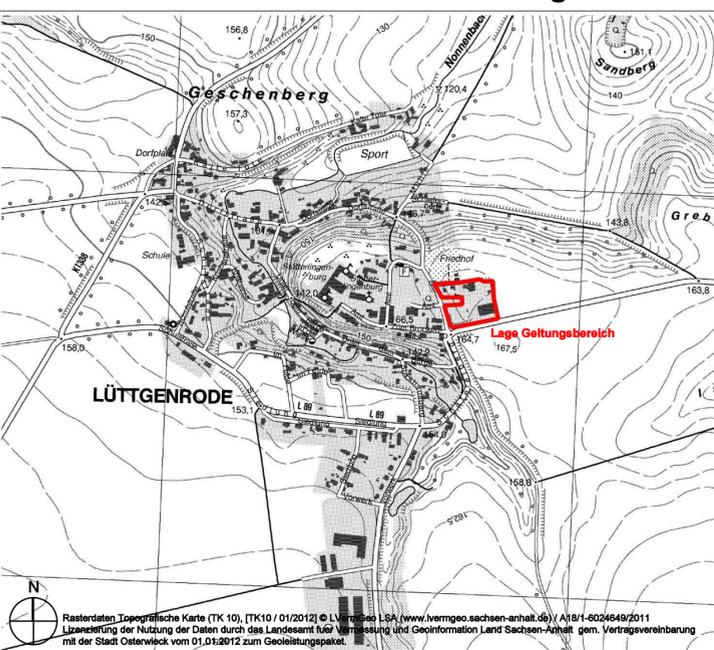
Osterwieck, den ..... (Siegel)  
.....  
Bürgermeisterin

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 Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

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

**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AMT" Stadt Osterwieck Ortschaft Lüttgenrode**



Planverfasser	Gezeichnet: Zi
<b>AG gebautes Erbe</b>	Datum: August 2020
Dipl. Ing. Elmar Arnold / Dipl. Ing. Frank Ziehe	Gepprüft: Wd
An der Petrikirche 4 Teichstraße 1	Rav.-Nr.: 10
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	