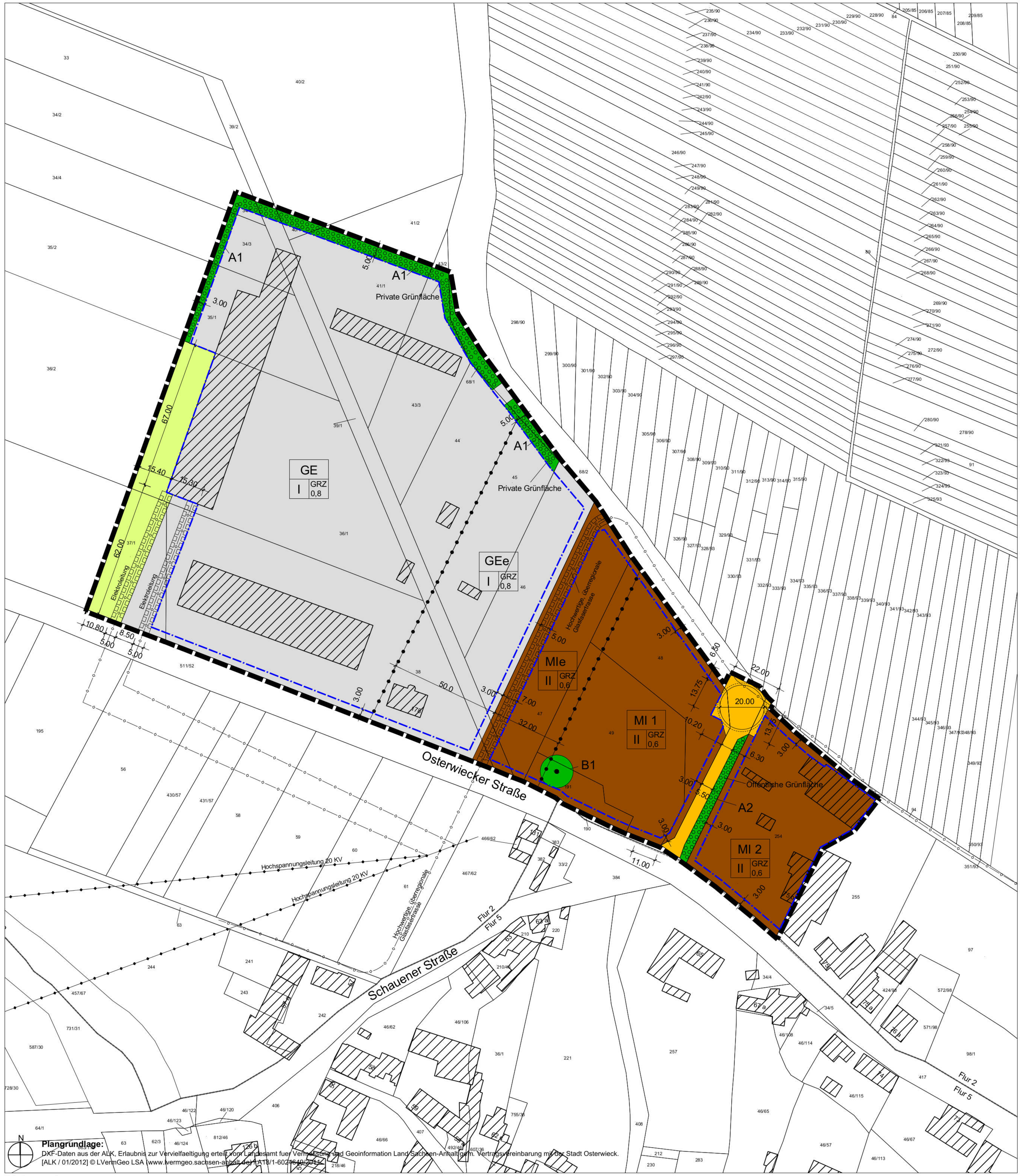
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



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.

....
Verfasser Plangrundlage (Ort, Datum, Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN "OSTERWIECKER STRASSE"
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 Flächennutzungsplan 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 I 1509

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

MI — Mischgebiet gem. §6 BauNVO
MIe — eingeschränktes Mischgebiet
GE — Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

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

Art der baulichen Nutzung — MI 1
Zahl der Vollgeschosse — II — GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

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

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

6.1 Straßenverkehrsfläche
20.00 — Wendekreis mit Angabe des Durchmessers und zugehörigen Freihalteflächen (1,00 m)

8. Hauptversorgungsleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4 und Abs. 6 BauGB),

oberirdisch
unterirdisch

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 von Versorgungsträgern

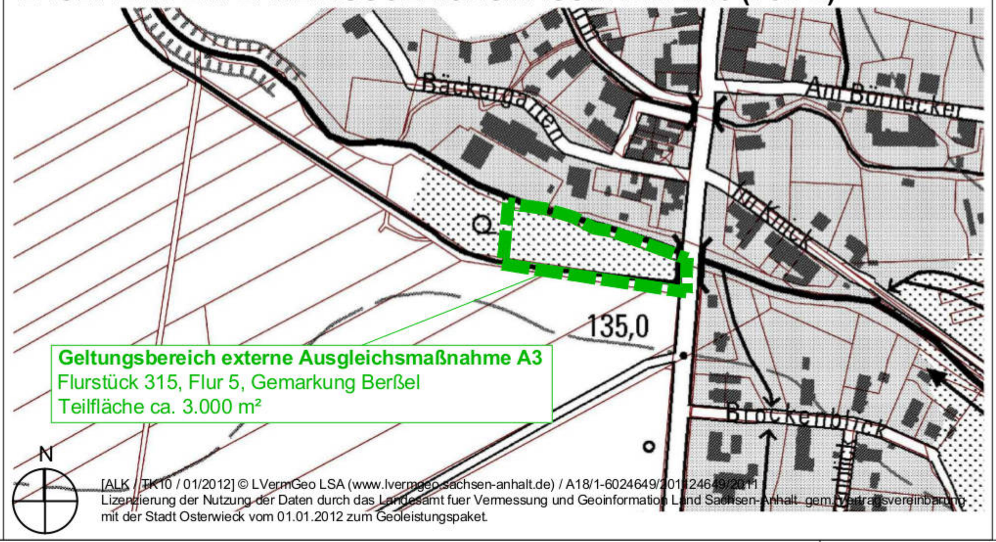
Angaben Bestand

Flur 2 / Flur 5 — Abgrenzung Fluren und Bezeichnung
212 — Flurstücke und Flurstücksnummern
55 — Gebäude Bestand mit Hausnummern

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

LAGEPLAN EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME A3 (Teil B)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

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

§2 Zulässigkeit von baulichen Anlagen im eingeschränkten Mischgebiet (MIe)
Im eingeschränkten Mischgebiet (MIe) sind Wohnnutzungen unzulässig.

§3 Zulässigkeit von baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.

§4 Zulässigkeit von Pflanzungen im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Im Bereich von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Baumpflanzungen unzulässig.

§5 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)*, Hundsrose *(Rosa canina)*;
  Berberítze *(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 pyraster)*.
- 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.

§6 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)*, Hundsrose *(Rosa canina)*;
  Berberítze *(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.

§7 Ausgleichsmaßnahme A3 - Ertüchtigung einer bestehenden Streuobstwiese durch Neupflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen
(1) Die mit A3 bezeichnete externen Fläche kann zum Ausgleich von Eingriffen Gewerbegebiet (GE) und den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) herangezogen werden.
(2) Im Bereich der Ausgleichmaßnahme A 3 ist der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante von im Rahmen der Maßnahme zu tätigenden Anpflanzungen freizuhalten.
(3) Die Bepflanzung zum Ausgleich auf dieser Fläche muss nachstehende Vorgaben erfüllen. Es sind die nachfolgend aufgeführten hochstämmige Obstbaumsorten in Baumschulqualität gem. der Empfehlungen des Landkreises Harz zu verwenden:

Äpfel
Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Prinzenapfel
Baumann-Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Nordhausen
Harberts Renette
Adersleber Klarapfel
Gelber Edelapfel
Klarapfel
Bohnapfel
Gravensteiner
Goldparmäne
Jakobsapfel
Jakob Lebel
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Gelber Belefleur

Birnen
Gute Luise
Diels Butterbirne
Williams Christ
Köstliche von Charneau
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Prinzessin Marianne
Muskatellerbirne
Solauer
Pastorenbirne

Pflaumen
Hauspflaume
Wangenheim
The Czar
Nancy-Mirabelle
Emma Leppermann
Große Grüne Reneklode
Althahn

Süßkirschen
Badeborner
Büttners Rote Knorpel
Piro
Querfurter Königskirsche
Große Germersdorfer
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 Kronengerüstes - 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.

§8 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.

§9 Durchführung der Pflanzungen
(1) Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind vom jeweiligen Verursacher der auszugleichenden Eingriffe zunächst in den mit A1 und A2 gekennzeichnten Flächen gem. §2 und §3 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 Pflanzlöcher 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. §5 ermittelten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 sind in vollem Umfang bis spätestens 1 Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

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 § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum vom .... bis .... wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a 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.

Deshalb wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass die Satzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, und gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern kann.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
Bürgermeisterin

3. Billigung des überarbeiteten Entwurfs und Beschluss der erneuten Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Osterwiecker Straße" wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Die Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Osterwieck 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 überarbeiteten Fassung vom .... gebilligt und die erneute Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
....
Bürgermeisterin

4. Erneute öffentliche Auslegung
Der geänderte Entwurf des 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 .... wurde mit der Begründung in der Zeit vom .... bis .... gem. §4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom .... bis .... ortsüblich bekannt gemacht.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
Bürgermeisterin

5. Erneute Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... über die erneute öffentliche Auslegung gem. §4a Abs. 3 BauGB informiert.
Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes "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 .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
Bürgermeisterin

6. 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

7. 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 ausgefertigt.

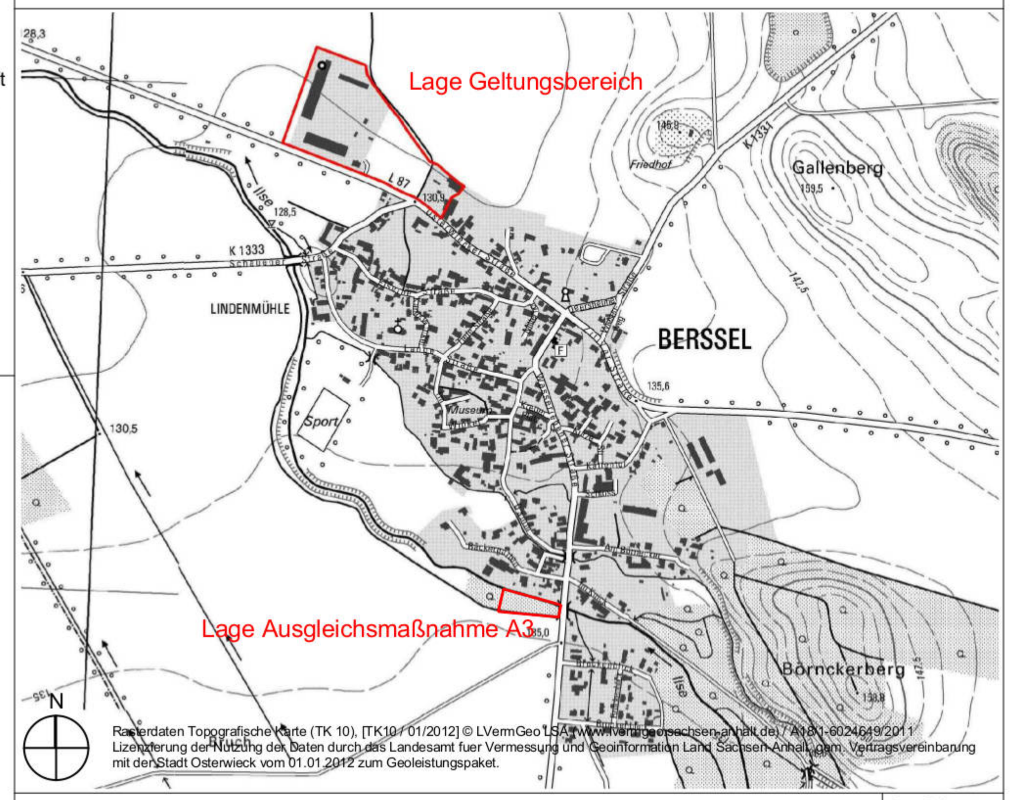
....
Bürgermeisterin (Ort, Datum, Siegelabdruck)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Satzung des Bebauungsplanes "Osterwiecker Straße" im Ortsteil Berßel der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck wurde am .... in der Ilsezeitung 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 we.
iterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "OSTERWIECKER STRASSE" Stadt Osterwieck Ortsteil Berßel



Planverfasser

AG gebautes Erbe
Dipl. Ing. Elmar Arnhold / Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4 — Teichstraße 1
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

Gezeichnet: Zi
Datum: 28.05.2015
Geprüft: Wd
Rev.-Nr.: 16