

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SO Pfl-W Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Pferdehaltung und Wohnen

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

GRZ 0,80 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO
I maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) BauNVO

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

O offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO

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

Private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Erschließung

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

Private 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 BauGB)

A1 A2 Bezeichnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger und für Rettungsfahrzeuge

ANGABEN BESTAND

Flur 1 Flur 14 Abgrenzung Fluren und Bezeichnung

44/8 Flurstücke und Flurstücksnummern

55 Gebäude Bestand mit Hausnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 Sondergebiet "Pferdehaltung und Wohnen" gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen für das Wohnen und zur Pferdehaltung.
Insbesondere sind zulässig:
- Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen,
- Pferdeställe, bauliche Anlagen zur Pferdehaltung und zugehörige Nebenanlagen,
- Lagergebäude und -anlagen, die mit der Pferdehaltung im Zusammenhang stehen,
- Garagen, Stellplätze und Unterstände für Maschinen (z.B. Traktoren, Anhänger),
- Reitplätze und zugehörige Nebenanlagen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im SO "Pferdehaltung und Wohnen" durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

§ 3 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
1) Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 5 m nicht überschreiten.

2) Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf 8 m nicht überschreiten.

§ 4 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist 100 m über NHN.

2) Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).

3) Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) wird die Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Die Firsthöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die höhere Seite der baulichen Anlage.

§ 5 Private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Auf den privaten Grünflächen sind die Freilandhaltung von Pferden (z.B. Nutzung als Weide, Koppel) und die Nutzung für den Reitsport (z.B. Reitplatz) zulässig.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Hinweis: Die Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes im Entwurf konkretisiert, grundsätzlich soll folgendes umgesetzt werden:

(1) Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Strauch-Baum-Hecke
Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer 5 m breiten Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten gem. Pflanzliste.

(2) Ausgleichsmaßnahme A2 - Pflanzung von Obstbäumen
Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Obstbaumgruppen aus heimischen Arten gem. Pflanzliste.

§ 5 Pflanzliste

(1) Bäume
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Feld-Ulme (Ulmus minor)
Linde (Tilia sp.)
Schwarz-Pappel (Populus nigra)
Walnuss (Juglans regia)
Weiden (Salix spec.)
Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
Wild-Birne (Pyrus pyrausta)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)

(3) Obstbäume

Äpfel
Aderslebener Kavill
Altländer Pfannkuchapfel
Auralia
Baumanns Renette
Brettacher
Carola
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Finkenwalder Herbstprinz
Galloway Pepping
Geflammtter Kardinal
Goldrenette von Blenheim
Grahams Jungfernapfel
Helios
Kaiser Wilhelm
Königsapfel
Martens Sämmling
Minister Hammerstein
Piros
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Reka
Relinda
Retina
Riesenboiken
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur

Rote Sternrenette
Roter Eisenapfel
Schöner von Boskoop
Schöner von Hermhut
Schöner von Lunow

Birnen
Birne von Tongern
Clairgeau
Clapps Liebling
Doppelte Philipsbirne
Diels Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Chameu
Kuhfuß
Muskatellerbirne
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Petersbirne
Pitmaston
Prinzessin Marianne
Solaner
William's Christ

Süßkirschen
Badeborner Schwarze Knorpelkirsche
Bianca
Burlat
Büttners Rote Knorpel
Dönissens Späte Knorpelkirsche
Teickners Schwarze Heckenkirsche
Türkine
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sauerkirschen
Kameol
Königin Hortense
Köröser Weichsel
Schattenmirelle
Ungarische Taubige

Pflaumen
Cacaks Schöne
Emma Leppermann
Elena
Graf Althahn - Althans rote Renekode
Große Grüne Renekode
Hanita
Hauszwetschke
Nancymirabelle
The Czar
Wangenheim

§ 7 Pflanzqualitäten
(1) Pflanzqualität Bäume gem. § 5 (1) Pflanzliste

- Hochstamm,
min. 2x verpflanzt,
Stammumfang min. 10-12 cm

(2) Pflanzqualität Sträucher gem. § 5 (2) Pflanzliste

- verpflanzte Sträucher,
mit min. 5 Trieben,
min. 100 - 150 cm hoch.

(3) Pflanzqualität Obstbäume gem. § 5 (3) Pflanzliste

- Hochstamm,
min. 2x verpflanzt,
ohne Ballen,
Stammumfang min. 8 -10 cm

(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.

§ 8 Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

(1) Grundsätzlich soll nur bei frostfreiem Wetter gepflanzt werden.

(2) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

(3) Die Pflanzlöcher sollen für Hochstämme 100 x 100 cm groß sein, für Sträucher 50 x 50 cm, für Heister 60 x 60 cm.

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

(5) 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)

(6) Die Obstbaum-Hochstammpflanzungen sind mittels Pfahlanbindung (Empfehlung 3-Bock mit Drahtseile als Verbißschutz) oder gleichwertig für die Zeit der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und dauerhaft gegen Weideviehverbiß zu sichern.
Die Pflanzabstände der Obstbaum-pflanzungen sollen sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.
Es ist ein fachgerechter Baumschnitt zur Erziehung der Krone auszuführen.

(7) 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. Untersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrundes
Es wird dringend empfohlen, standortkonkrete Untersuchungen zum Nachweis der Tragfähigkeit durchzuführen - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Aus der Untersuchung ist die Art und Ausführung der Gründung abzuleiten.

4. Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit
Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.
Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung sind gegebenenfalls geeignete Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung (z.B. Rigolen) oder Niederschlagswasserrückhaltung (z.B. Zisternen) im notwendigen Umfang zu planen und umzusetzen.
Alternativ ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben südlich des Plangebietes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz zu beantragen.

4. 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:

4.1 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.

4.1 Geschützte Arten
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, aktuell besetzte 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom die Satzung des Bebauungsplanes "Leipziger Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Hessen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Osterwieck, den (Siegel)
Bürgermeisterin

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

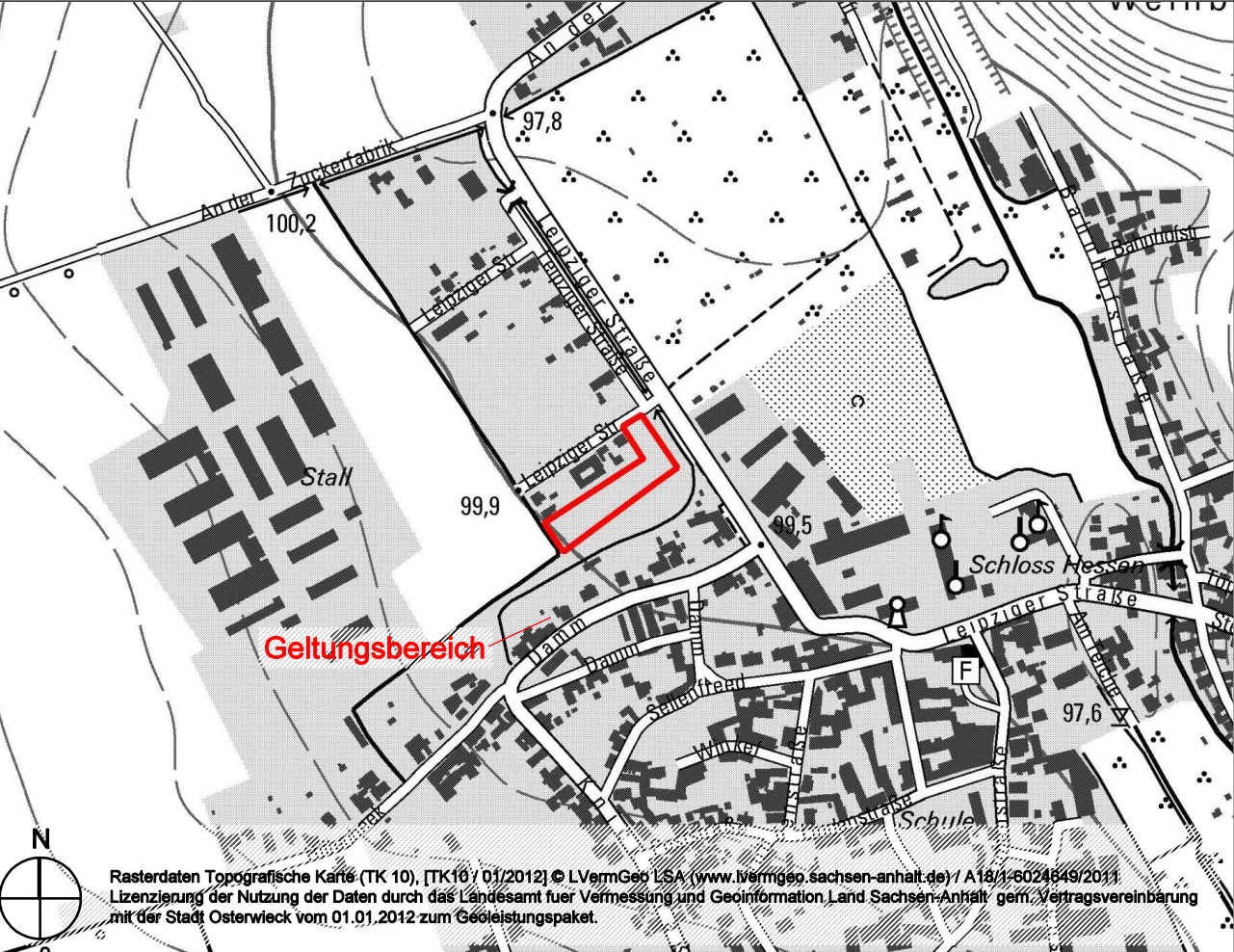
8. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den (Siegel)
Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB in der Ilsezeitung 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

VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN "Leipziger Straße" Stadt Osterwieck Ortschaft Hessen



Planverfasser	Datum: Sept. 2020
Dipl. Ing. Frank Ziehe	Geprüft: Wd
Büro Braunschweig:	Rev.-Nr.: 11
An der Petrikirche 4	
38106 Braunschweig	
Büro Hessen:	
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	