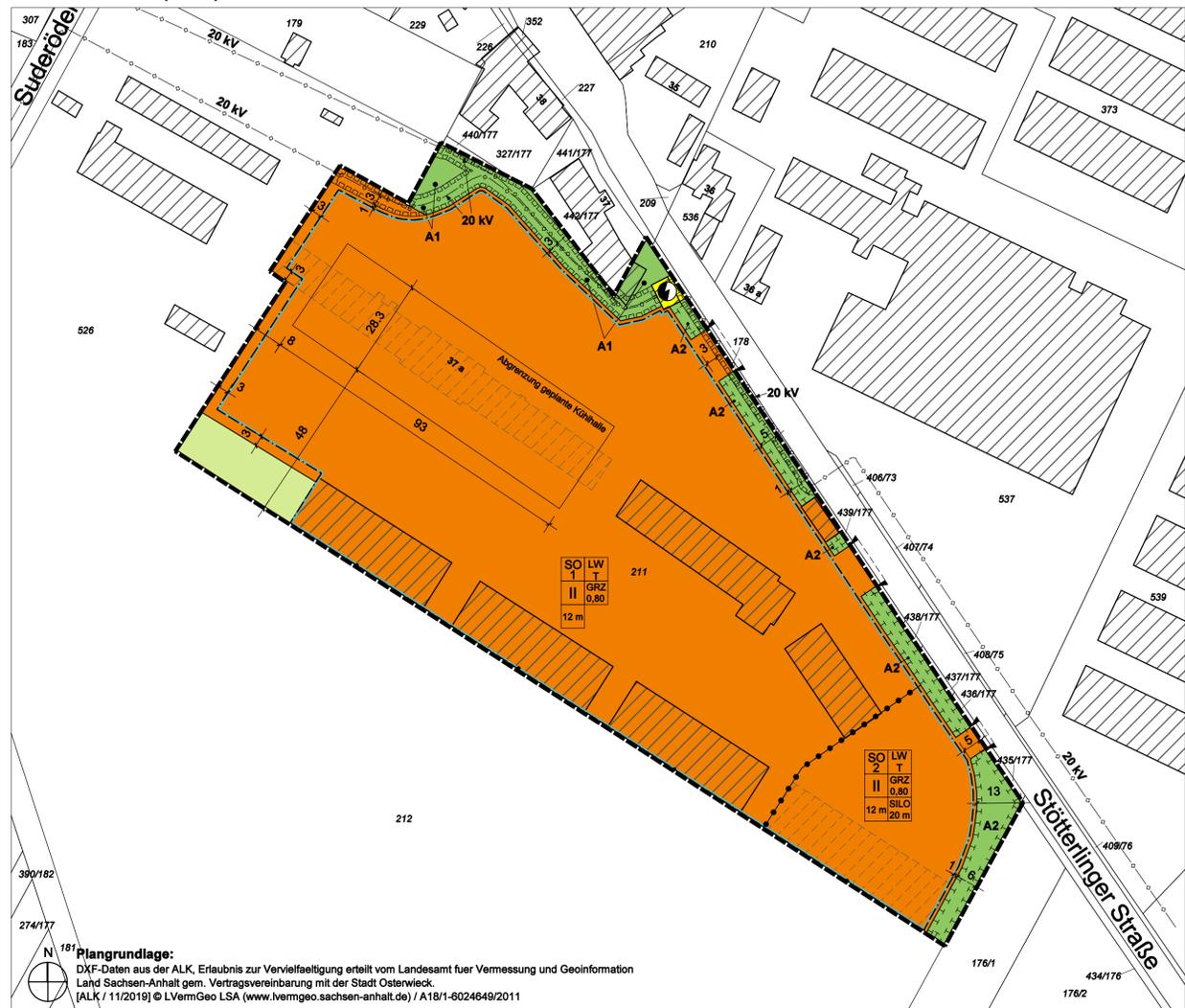


PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- SO 1 Sondergebiet 1
SO 2 Sondergebiet 2
LW T Zweckbestimmung: Landwirtschaft und Technik

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

- II Anzahl Vollgeschosse
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
12 m SILO 20 m maximale Höhe baulicher Anlagen

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 BauGB)

- 6.4 Einfahrtbereich

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

- Private Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB)

- Ackerflächen

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)

- 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:

- A1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1
A2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A2

15. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Abgrenzung Bereiche des Sondergebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Betriebsanlage Stromversorgung

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdische Versorgungsleitungen

- 20 kV Art der Leitungen: Elektrische Mittelspannungs-Leitung 20 kV, Begünstigte: Leitungsträger

ANGABEN BESTAND

- 543 Flurstücke und Flurstücksnummern
10 Gebäude und Hausnummern
Gebäudeabbruch

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634) wird durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck vom ... die Satzung des Bebauungsplanes "Stötterlinger Straße" der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck, Ortschaft Bühne beschlossen.

Osterwieck, den ... (Siegel)

Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

§ 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1) Die Sondergebiete 1 und 2 der Zweckbestimmung "Landwirtschaft und Technik" dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Flächen für Landtechnik, landwirtschaftliche und mit der Landwirtschaft in Verbindung stehende Nutzungen sowie für die Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten.

2) Folgende Nutzungen sind in den Sondergebieten 1 und 2 zulässig:

- Landwirtschaftliche Betriebe,
- Lagerung, Kühlung, Sortierung und Verpackung landwirtschaftlicher Produkte und Erzeugnisse,
- Unterstellung, Reparatur, Wartung, Bau und Entwicklung von Landmaschinen und Landtechnik,
- Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den in den Sondergebieten 1 und 2 zulässigen Nutzungen stehen,
- Ladengeschäfte (Einzelhandel) zum Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche.

3) Im gesamten Geltungsbereich sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebswohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Die Betriebswohnungen müssen den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Betriebsbezogene Tankstellen Die betriebsbezogenen Tankstellen müssen den zulässigen Nutzungen zugeordnet sein.

4) Ausschließlich im Sondergebiet 2 "Landwirtschaft und Technik" sind Silogebäude und -anlagen zulässig.

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

§ 3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

1) Die Überbauung mit Gebäuden und die Überpflanzung mit Bäumen ist in den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unzulässig.

2) Die Überpflanzung der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Gehölzen ist unzulässig.

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Nicht überdachte Stellplatzflächen, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu angelegt werden, sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenganteil) zu befestigen.

§ 5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1) Unterer Bezugspunkt ist eine Höhe von 100 m über Normalhöhennull (NNH).
2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage einschließlich aller Dachaufbauten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahme A1 - Entwicklung eines artenreichen Extensivrasens

(1) In den in Planzeichnung (Teil A) mit A1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist von jeglicher Bebauung, anderweitiger Nutzung freizuhalten und von Gehölzbewuchs freizuhalten.

(2) Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A1 ist ein artenreicher Extensivrasen zu entwickeln. Hierzu ist entweder die Einsatz eines Saatmischung aus Saatgut aus dem Produktionsraum „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland (MD)“ und innerhalb des Produktionsraumes aus dem Ursprungsgebiet „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland (5)“ erforderlich oder eine Mahdgut-Übertragung von einer Trockenrasenfläche aus der näheren Umgebung (z.B. Trockenrasenhänge des nördlich verlaufenden Hangkante des kleinen Fallsteines) durchzuführen.

(3) Die Flächen müssen zweimal im Jahr gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden:

- 1. Schnitt - zwischen Ende Mai und Mitte Juni
• 2. Schnitt - Anfang bis Mitte September

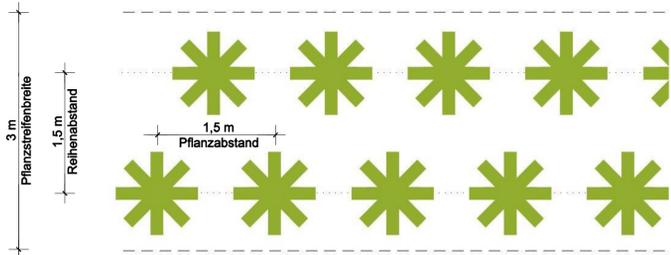
Für die Erstpflege der Flächen sind schneidende, ausschließlich mulchende Mähwerke zu verwenden. Hier empfehlen sich Balken- bzw. Kreiselmäher. Schlegelmäher sollen nicht eingesetzt werden.

§ 7 Ausgleichsmaßnahme A2 - Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Arten

(1) In den in Planzeichnung (Teil A) mit A2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist eine Baum-Strauchhecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung oder anderweitiger Nutzung freizuhalten.

(2) Angrenzend an landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen ist ein Bereich von 2 m von Gehölzbewuchs freizuhalten.

(2) 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) Es sind mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen à 3 Pflanzen der gleichen Art zu pflanzen.

Im Abstand von 9 m (d.h. auf jeden 7. Pflanzplatz) ist ein Baum zu pflanzen. Es sind mindestens 3 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.

(4) Es sind ausschließlich Baum- und Straucharten zu verwenden, die in den nachstehenden Artenlisten enthalten sind:

- Bäume: Hochwachsene Baumarten (> 20 m Höhe), Mittelhohe Baumarten (10- 20 m Höhe), Feld-Ahorn (Acer campestre), Weiß-Birke (Betula pendula), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ulme (Ulmus minor), Berg-Ulme (Ulmus glabra), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Sträucher: Hohe Straucharten (5-10 m Höhe), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Traubenkirsche (Prunus padus), Mittelhohe und niedrige Straucharten (5-10 m Höhe), Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

- (5) Zur Pflanzung ist aus gebietsheimischem Saatgut gezogenes, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden. Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen. Für Saat- und Pflanzgut ist ein Herkunftsnachweis zu erbringen. Es sind nur einheimische Gehölze aus dem Wuchsgebiet des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes zu verwenden.
(6) Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:
• Sträucher: verpflanzt, 5 Triebe 100-150 cm
• Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm

(7) Die Gehölzpflanzungen 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.

(8) 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)

(9) Wird die Bepflanzung außerhalb der Grundstückseinzäunung durchgeführt, ist eine separate Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss durchzuführen.

§ 8 Zeitliche Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen
Alle Ausgleichsmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

§ 9 Zeitliche Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen
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. Artenschutz
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

2.1 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 Baubeneflächen (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.

2.2 Sonstige geschützte Arten

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Bauneidechsen, 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.

3. Altlasten

Es ist insbesondere bei erdgreifenden Maßnahmen darauf zu achten, ob sich im Untergrund noch Hinweise auf nicht entdeckte Bodenbelastungen finden.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

4. Baugrund

Im Plangebiet stehen oberflächennah wenig tragfähige Schichten (Auelehme) an. Es wird empfohlen, im Rahmen einer Baugrunduntersuchung die Tragfähigkeit des Baugrunds zu untersuchen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans "Stötterlinger Straße" in der Ortschaft Bühne beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... 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

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

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 Schadensersatzansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den ... (Siegel)

Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "STÖTTERLINGER STRASSE" Stadt Osterwieck, Ortschaft Bühne

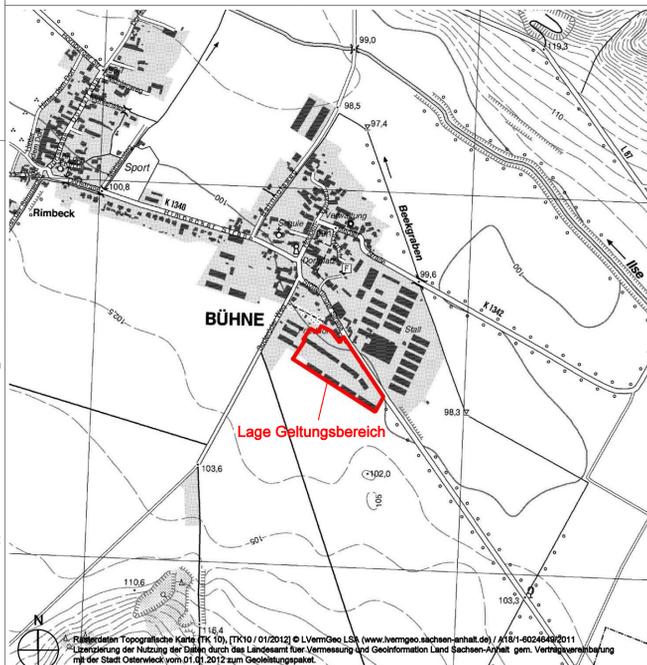


Table with 2 columns: Planverfasser and Gezeichnet: ZI. Includes contact information for AG gebautes Erbe, including address, phone, fax, and email.