

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**§1 - Ersatzmaßnahme E 1 - Anlage von Baum-Strauch-Hecken auf der nördlichen Böschungskante und um den Parkplatz sowie von Gehölzgruppen auf der privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches**

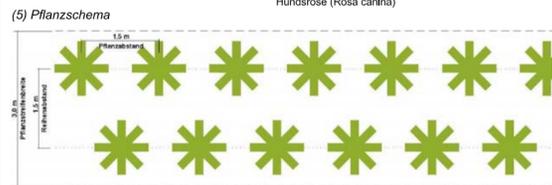
(1) Lage  
Zur Kompensation von entstehenden Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt ist auf der Böschungskante an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzarten anzulegen. Weiterhin sind auf der privaten Grünfläche östlich des Baufeldes in den Randbereichen oder auf der Fläche verteilt Gehölzgruppen anzulegen. Die den öffentlichen Parkplatz umfassende Grünfläche (öffentliche Grünfläche) wird in die Bepflanzungsmaßnahmen einbezogen. Die Pflanzungen haben vorhandene Gehölzbestände zu ergänzen und zu erweitern.

(2) Umfang der Ersatzmaßnahmen  
Je 100 m² neu versiegelte oder neu überbaute Fläche sind 70 m² Fläche innerhalb der festgesetzten Bereiche für die Ersatzmaßnahme E 1 gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes neu zu bepflanzen. Zwischenwerte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Der ermittelte Umfang und die Lage der Ausgleichsmaßnahmen sind mit den sonstigen Bauvorschriften vorzulegen.

(3) Schutzstreifen Trink- und Abwasserleitungen  
Die festgesetzten Schutzstreifen der Trink- und Abwasserleitungen sind von Pflanzungen freizuhalten.

(4) Pflanzliste  
Es sind ausschließlich Bäume und Sträucher aus der nachstehenden Listen zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Elsbeere (Sorbus torminalis)	Sträucher Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gem. Schneeball (Viburnum opulus) Haselnuss (Corylus avellana) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Hundsrose (Rosa carolina)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Es sind Heckenstrukturen grundsätzlich 2- bis mehrreihig anzulegen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m zu setzen. Jede 7. Pflanzstelle ist mit der empfohlenen Baumarten zu besetzen. Die Pflanzreihen sind entsprechend Pflanzschema versetzt anzuordnen. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen einer Gehölzart zu setzen. In den schmaleren Bereichen der Eingrünung um den Parkplatz, wo die Breite der Pflanzstreifen 2,0 m unterschreitet, ist abweichend vom Pflanzschema eine einreihige Strauchhecke anzulegen.

(6) Ausführung und Qualität der Pflanzungen  
Zur Pflanzung ist ausschließlich 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. Grundsätzlich ist nur bei frostfreiem Wetter zu pflanzen. Die Pflanzlöcher sind so groß auszuführen, dass die Wurzeln ausreichend Platz finden. Pflanzlöcher für Hochstämme müssen mindestens 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 abzudecken und ausreichend zu wässern.

Folgende Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden:  
Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Größe 60 - 100 cm  
Baum/Heister: 2x verpflanzt, Höhe 1,50 m - 2 m

Neben der Ausführung der Pflanzarbeiten ist die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Für die Ausführung der Pflegearbeiten als Fertigstellungspflege gilt DIN 18916 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.

Die Pflanzungen sind mit einem ausreichenden Verbisschutz gegen Wild-/Weideviehverbiss- und Fegeschäden sowie einem ausreichenden Stammschutz gegen Frostschäden (Nur hochstämmige Bäume) zu sichern. Als ausreichender Stammschutz ist insbesondere das Einzäunen der kompletten Pflanzfläche mit einem Wildschutzzaun anzusehen.

(7) Ausführungszeiten Pflanzungen und Pflegearbeiten

- Pflanzungen und Pflegearbeiten sind zeitlich wie folgt auszuführen:
- Durchführung der Pflanzung spätestens im ersten Herbst nach Baufertigstellung
  - Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
  - Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
  - Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)

### Bebauungsplan "Alter Bahnhof"

gem. §1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und § 6 und § 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt

### Präambel

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i.V.m. den §§6 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof", Stadt Osterwieck Ortsteil Hoppenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen. Der Bebauungsplan "Alter Bahnhof", Stadt Osterwieck Ortsteil Hoppenstedt ist nach §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

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

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

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

#### 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

#### 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

#### 6. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis ..... erneut gem. §4a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich ausgelegt. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch durch Art. 2 G v 22.7.2011 11509

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)  
1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.5. Grundflächenzahl  
2.7. Zahl der Vollgeschosse  
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)  
3.1 Offene Bauweise  
3.5 Baugrenze  
6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche  
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
Zweckbestimmung: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)  
8.1. unterirdisch  
hier: AW - Abwasserüberleitung  
TW - Trinkwasserüberleitung  
9. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)  
9.1. Grünflächen  
priv. private Grünfläche  
ö öffentliche Grünfläche  
E1 Bereiche für die Ersatzmaßnahme E 1  
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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)  
13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs.6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen  
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
hier: Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen  
Füllschema der Nutzungsschablone  
bauliche Nutzung  
GRZ Bauweise  
Angaben zum Bestand  
Gebäude  
Flurstücksgrenzen  
Flurgrenzen  
Flurstücknummer  
Nachrichtliche Übernahmen  
- Grenze des LSG "Fallstein" (LSG0027HBS).  
- Abwasser- und Trinkwasserüberleitungen  
- Planung der Verkehrsfläche hier: Parkplatz T1, Flurbereinigungsverfahren Bühne

**8. Erneute, verkürzte 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, gem. §4a Abs. 3 BauGB verkürzte öffentliche Auslegung informiert. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" in der Fassung vom ..... wurden die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

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

#### 9. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... gerecht gegen- und untereinander abgewogen und in die Planung eingestellt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadt Osterwieck ..... hat mit Beschluss des Stadtrats Osterwieck vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

#### 10. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

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

#### 11. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplans "Alter Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilszeitung bekannt gemacht. 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. Die Satzung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird mit der Begründung und dem Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

### KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Verfasser Plangrundlage

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in der Flur 8, Gemarkung Bühne und beinhaltet die Flurstücke 164/4, 211/4, sowie 212/4 (Teilfläche).

### PLANENTWURF

Der Bebauungsplan "Alter Bahnhof" wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Schulzenstraße 1 in 38835 Osterwieck ausgearbeitet.

Osterwieck, den ..... (Stempel)  
Planverfasser



### BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF" Ortsteil Hoppenstedt

Stand: 08/2015 Maßstab 1:1.000  
URBISCH ARCHITEKTEN  
SCHULZENSTRASSE 1 38835 OSTERWIECK TELEFON 05347101340 FAX 05347101345

