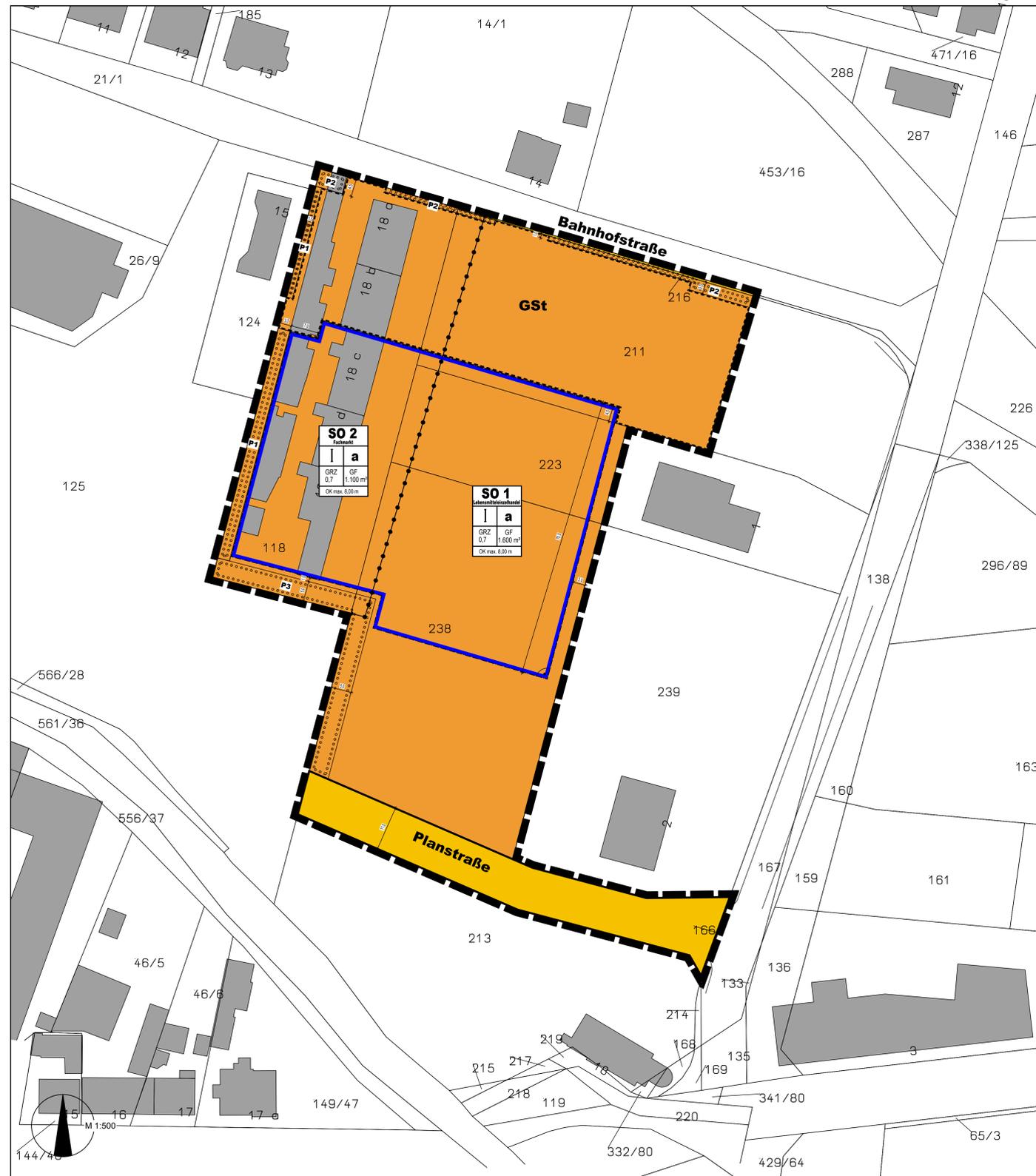


Planzeichnung (Teil A) M 1:1000



Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO '90 und Planz.VO '90

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 1.1.00 **SO1** sonstige Sondergebiete (Lebensmitteleinzelhandel) (s. textl. Festsetzung 1.1) §11 BauNVO
  - 1.2.00 **SO2** sonstige Sondergebiete Fachmarkt (s. textl. Festsetzung 1.2) §11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - 2.1.00 **GF** Geschossfläche, Höchstmaß
  - 2.2.00 **GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - 2.3.00 **I** Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - 2.4.00 **OK** Oberkante der Gebäude, als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 2.)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - 3.1.00 **a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen 3.) § 22 BauNVO
  - 3.3.00 **—** Baugrenze § 23 BauNVO

Legende Planunterlage

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 4.1.00 **—** Straßenverkehrsflächen (s. textl. Festsetzung 5.5)
- Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - 5.1.00 **P1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung (s. textl. Festsetzung 5.2 bis 5.4)
- Sonstige Planzeichen
  - 6.1.00 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung § 9 Abs. 7 BauGB
  - 6.2.00 **GSt** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für SO 1 und SO 2-Gebiet (s. textl. Festsetzung 4.) §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
  - 6.3.00 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art der baulichen Nutzung) § 1 Abs. 4 BauNVO

Nutzungsschablone

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. Zahl der Vollgeschosse
3	3. Bauweise
4	4. Grundflächenzahl (GRZ)
5	5. Geschossfläche (GF)
6	6. Oberkante Gebäude (OK)

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" 2. Änderung

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 „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Stadt Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.  
 Der Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.  
 Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - Im sonstigen Sondergebiet SO 1 gem. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Lebensmittelhandel, ist ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) mit einer Geschossfläche von maximal 1.800 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig. Folgende Handelsgüter sind zulässig:
    - Lebensmittel und Getränke (einschließlich Heilmittel und Kleintierfutter)
    - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel und Drogerieartikel
    - Zeitschriften, Zeitschriften und Tabakwaren
 Andere Handelsgüter sind im Rahmen von Sonderaktionen auf einer Fläche von maximal 15 % der tatsächlich realisierten Warenpräsentationsfläche (Regal-, Truhen-, Tisch- und Thekenfläche, etc.) je Einzelhandelsbetrieb zulässig.
  - Im sonstigen Sondergebiet SO 2 gem. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Fachmarkt, ist ein Fachmarkt oder ein Fachgeschäft mit Non-Food-Ware mit einer Geschossfläche von maximal 1.100 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig. Food-Ware ist auf max. 15 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 

Die Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika, First, bei Puttdächern der höchste Dachabschluss) darf im SO-Gebiet eine Höhe von max. 6,00 m ü. der mittleren Straßenhöhe gemessen an der Grundstücksgrenze zur Straße im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen auf dem Dach bis zu einer Gesamthöhe von 100 qm um max. 2,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 

In den SO-Gebieten gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
 Zulässig sind Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 m.
- Stellplätze, Zufahrten
 

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den mit GSt festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für das SO1- und SO2-Gebiet zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünfestsetzungen, Festsetzungen zum Schutz des Bodens
  - In den SO-Gebieten (SO1 und SO2) sind mindestens 1 heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung (16-18 cm Stammumfang) pro 500 qm Grundstücksfläche anzupflanzen. Diese können, soweit von der Fläche her möglich, auch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 angelegt werden. Von den anzupflanzenden Bäumen sind mind. 4 Bäume im Bereich der Stellplätze und davon mind. 2 entlang der Straße anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Vorhandene erhaltende Laubbäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 ist eine geschlossen wachsende Schnitthecke mit heimischen Schnittheckengehölzen und mind. 1,5 m Höhe anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 ist eine geschlossene niedriewachsende Schnitthecke anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P3 ist eine zweireihige Strauchheckenpflanzung mit heimischen Landschaftsgehölzen und einem Pflanzabstand von max. 1,5 m anzulegen. Pro laufende 12 Meter Heckenpflanzung ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die festgesetzte Planstraße ist durch Pflanzung von mindestens 5 heimischen standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang) im Seitenbereich der Straßen zu begrünen. Pro Baum ist eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche vorzusehen, die mit Rasen eingesät und/oder Bodendeckern bzw. bodendeckenden Staudenpflanzungen zu bepflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - In den Sondergebieten sind an den Neubauten mind. 3 Nistkästen für Schwalben und 3 Nistkästen für sonstige Nischenbrüter anzubringen. Die Maßnahme ist durch den Vorhabenträger nach Abriss von Bestandsgebäuden herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB
 

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Stellplatzflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Die Aufschüttungsflächen sind mit einer ausreichenden Mutterbodenabdeckung zu versehen.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Harz unverzüglich anzuzeigen und der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DschG ST))
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
 

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung für die Ortschaft Osterwieck beschlossen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am in der Zeit vom 04.08.2015 bis 25.08.2015.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin
- Billigung des Entwurfs und Beschluss der Auslegung - Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
 

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung für die Ortschaft Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... und die Begründung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 und Ziffer 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

.....  
 Bürgermeisterin
- Öffentliche Auslegung
 

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ..... bis .....ortsüblich bekannt gemacht.  
 Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB bekannt gemacht, dass aufgrund der durchgeführten Vorrückung des Einzelfalles gemäß § 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.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert.  
 Im Zeitraum vom ..... bis ..... wurden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin
- Satzungsbeschluss
 

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... gerechtfertigt 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 „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Ortschaft Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ..... und der Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin
- Ausfertigungswerk
 

Die Satzung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Ortschaft Osterwieck bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin
- Satzungsbekanntmachung und Inkrafttreten
 

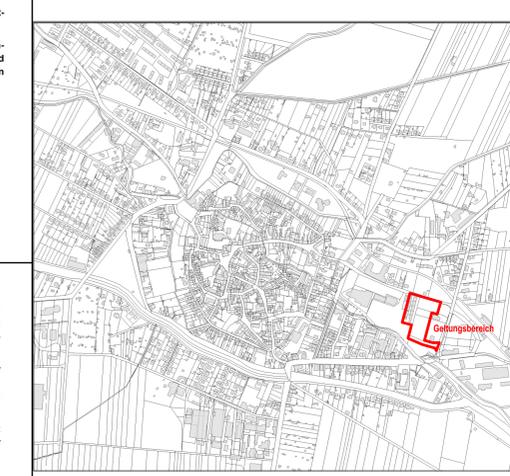
Die Satzung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Ortschaft Osterwieck wurde am ..... in der Isezeitung bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung der Ortschaft Osterwieck gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB hingewiesen worden.  
 Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert am 15. Juli 2014 durch das Gesetz zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen (BGBl. I Nr. 30 vom 18.07.2014 S. 954)
- Baubauverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 152) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Planzeichenvordnung 1990 (PlanzVO) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" Stadt Osterwieck Entwurf, Stand Oktober 2015



Planverfasser: planungsbüro bolli architektur + städtebau  
 caroline-schelling-eck 15 37085 güttingen tel. 0551 3072595 fax 0551 3072894 info@architektur-bolli.de

Geszeichnet: Bo Datum: 29.10.2015 Geprüft: sz Rev.-Nr.: 01