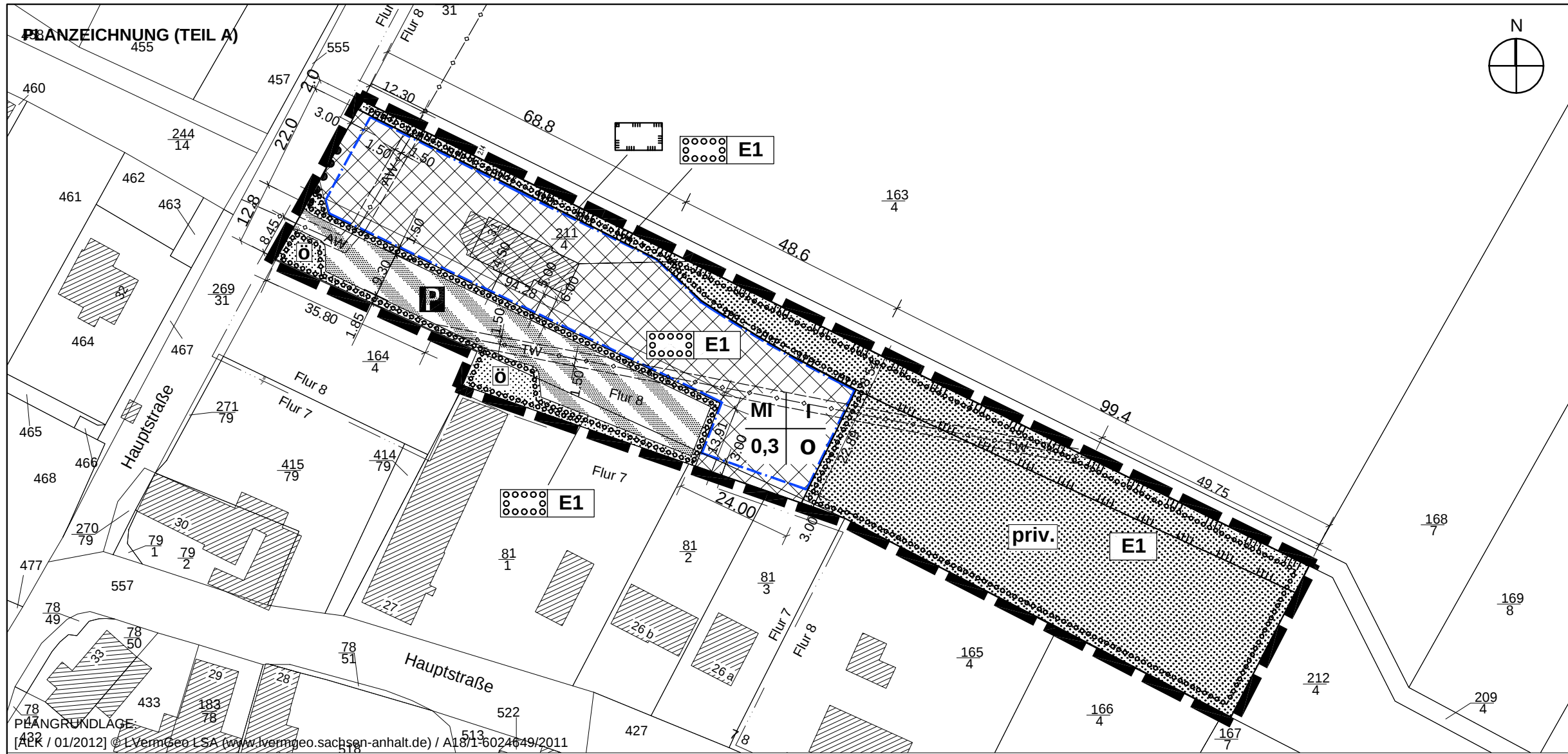


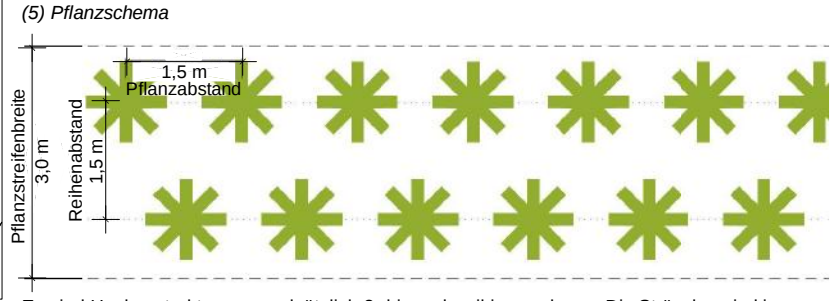


PLANZEICHNERKLÄRUNG	
gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ V 90), zuletzt geändert durch durch Art. 2 G v 22.7.2011 i 1509	
Zeichnerische Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)	
1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	0,3
2.5. Grundflächenzahl	
2.7. Zahl der Vollgeschosse	I
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)	O
3.1 Offene Bauweise	
3.5 Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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	

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)							
9.1. Grünflächen							
<table><tr><td></td><td>private Grünfläche</td></tr><tr><td></td><td>öffentliche Grünfläche</td></tr><tr><td></td><td>Bereiche für die Ersatzmaßnahme E 1</td></tr></table>		private Grünfläche		öffentliche Grünfläche		Bereiche für die Ersatzmaßnahme E 1	
	private Grünfläche						
	öffentliche Grünfläche						
	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 (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)							
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)							
15. 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 BauGB) hier: Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen							

Füllschema der Nutzungsschablone					
bauliche Nutzung	Zahl d.Vollgeschosse				
GRZ	Bauweise				
<table><tr><td>MI</td><td>I</td></tr><tr><td>0,3</td><td>O</td></tr></table>		MI	I	0,3	O
MI	I				
0,3	O				
Angaben zum Bestand					
Gebäude					
Flurstücksgrenzen					
Flurgrenzen mit Flurnummern					
Flurstücknummer					
Nachrichtliche Übernahmen					
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1816 bzw. 18917, als Entwicklungspflege gilt DIN 18919.					
8.1. unterirdisch hier: AW - Abwasserüberleitung TW - Trinkwasserüberleitung					
13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB), hier LSG "Fallstein"					

- 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 E1 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 Bauvorlagen 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)
Geme. Schneeball (Viburnum opulus)
Heselnuss (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hundsrose (Rosa canina) |
|--|---|



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 anzudecken 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 Verbißschutz 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:
1. Durchführung der Pflanzung spätestens im ersten Herbst nach Baufertigstellung
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. 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 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

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 sondtigen 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 ausfertigt.

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 Ilsezeitung 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.
....., den (Siegel)

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 „Am Bahnhof“ wurde vom Architekturbüro Urbisch Architekten, Schulzenstraße 1 in 38835 Osterwieck ausgearbeitet.
Osterwieck, den (Stempel)
Planverfasser

