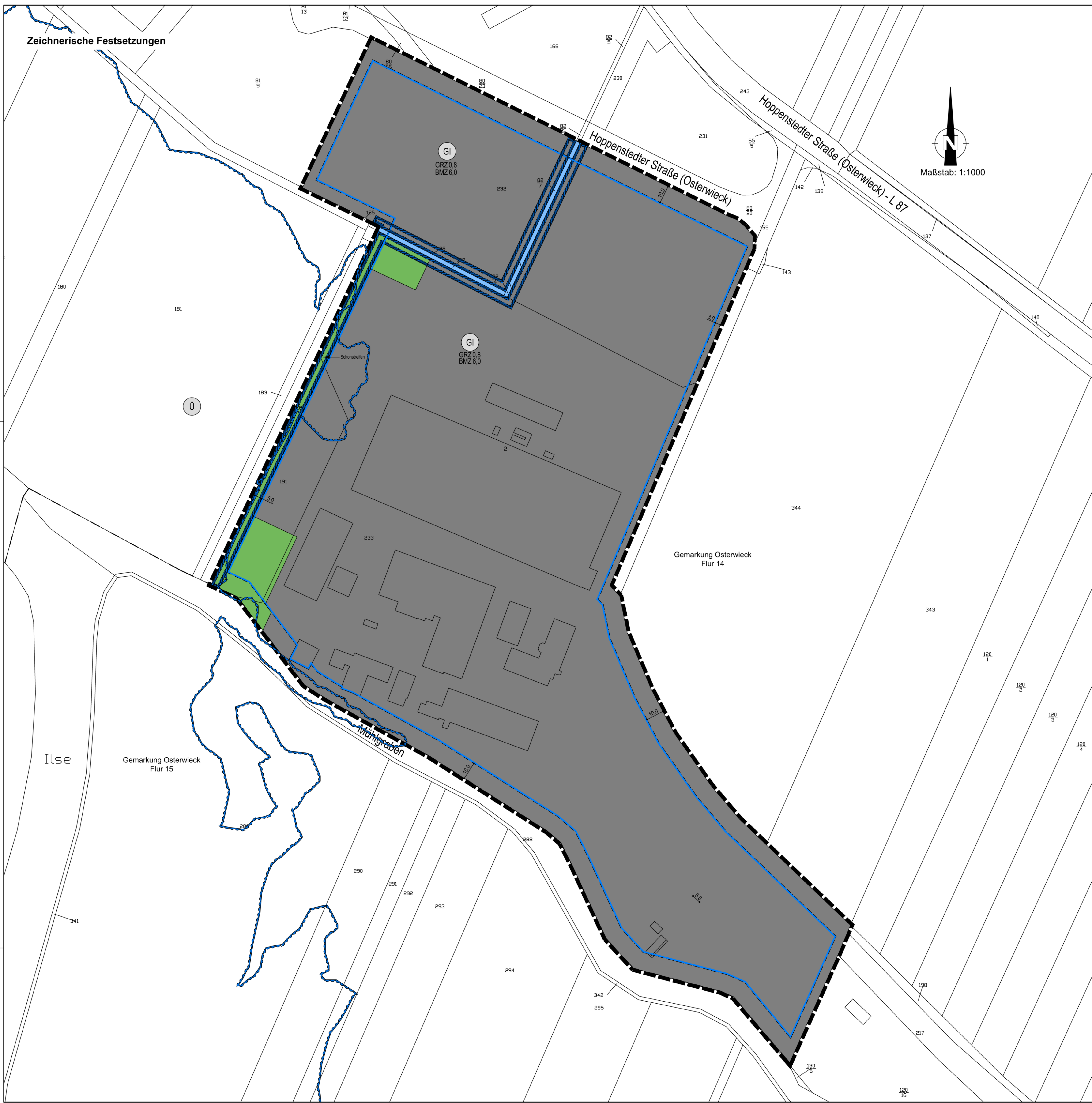




Textliche Festsetzungen

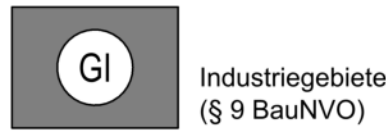
1. Bauteile Anlagen sind bis zu einer Firsthöhe von 12 m über den höchsten mit dem Gelände angeschnittenen Punkt zulässig. Ausgenommen davon sind technische Anlagen für funktionsfachliche Zwecke, Fällensysteme, Bäume, Entwürfsanlagen.
2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt folgendes:
 - a) Bei 10 m Bepflanzungsfäche ist ein durchschnittliches Gehölz wie Felsenbirne, Hartriegel, Schlehe, Hainbuche, Hasel, Pflaumbäume zu pflanzen. Die Gehölze sind unterteilt in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtanzahl sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Bei 20 m Bepflanzungsfäche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle einer Abgabe durch Wind zu ersetzen.
 - d) Von dieser Pflanzbindung ausgenommen sind die erforderlichen Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken, in einer maximalen Breite von 4,5 m.
3. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:
 - a) Ausgleiche- und Ersatzmaßnahmen ist je 150 qm Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB mindestens 1 baumartiges Gehölz wie Eberesche, Solitärorn, Felsenbirne, Schlehe, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche in öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumhöhe) muss mindestens 2 qm betragen.
4. Als Ausgleichsmaßnahme sind auf privaten Grundstücken je angelegte 100 qm neu versiegelte Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbauart der unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen genannten Arten oder 1 einheimischer hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.
5. Das anfallende Regenwasser ist fachgerecht auf dem Grundstück zu versickern.

HINWEISE:

1. **Kampfmittel**
Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Landesminister, Ortskommandant, bzw. die Einsatzstelle des Landmines hier oder die nächstgelegene Polizeistation zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.
2. **Bodenschutz**
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsgebietes ist im Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) Halle/S. (Mitteldeutsches Altlasteninformationssystem MDALIS - sog. „Altlastenkataster“) neben der als „Falschlektrode“ (Kontrollnummer 153570250135) genehmigten Altlastfläche eine weitere Verdachts- bzw. altlastverdächtige Fläche i. S. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG dokumentiert.
Es handelt sich hierbei um das Bebauungsgebiet der „Zotzweider Löss-Gärten“ mit der Kennziffer 153570250135.
Sollte der Standort auf der Grundlage entsprechender Untersuchungen und unter Zugrundelegung der bisherigen Nutzung aus dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast entlassen werden können, so ist die Fläche zu archivieren. Nähere Angaben hierzu sind zu erhalten bei der für die Erfassung und ständige Aktualisierung des o. g. Katasters zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt.
Sollten bei Baumaßnahmen organische Auffüllungen (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt abzustimmen.
Die anstehenden Kosten (Baugruben, Sondieren, Bohrungen, etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Altlastbehörde des Landes Sachsen-Anhalt unter Beachtung des KVV-AltG ordnungsgemäß und schadlos zu veranlassen oder in einer dafür geeigneten Anlage zu befestigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gemäß § 5 Abs. 2 und 4 KVV-AltG sind Betreiber von Altlasten verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 dieses Gesetzes zu veranlassen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Nach § 5 erfüllt die Pflicht zur Verwertung, wenn die Beweissicherung der Umweltverträglichkeit der Lösung darstellt.
3. **Bodendenkmal**
Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde und Befunde zerstört werden.
Der Eigentümer/Tiefbaumaßnahmen haben daher archäologische Untersuchungen voranzutreiben, deren Kosten gemäß § 14 (9) DStG LSA vom Verursacher zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchung sind rechtzeitig mit der unteren Denkmal-schutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie abzustimmen.
Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung können ebenfalls bei Baumaßnahmen u.U. archäologische Denkmale gefunden werden. Hier ist entsprechend der Stellungnahme zu verfahren.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

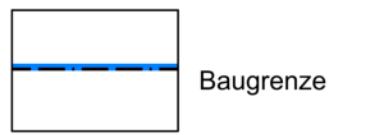


Baumassenzahl



Grundflächenzahl

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



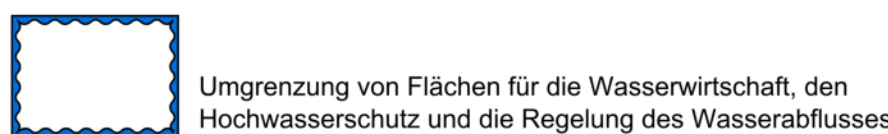
Baugrenze

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

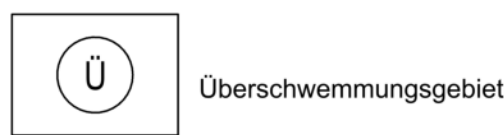


Private Grünflächen

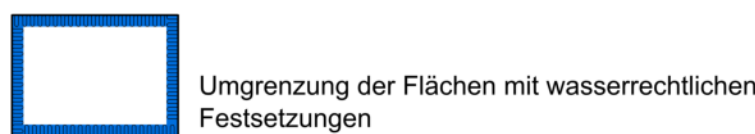
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

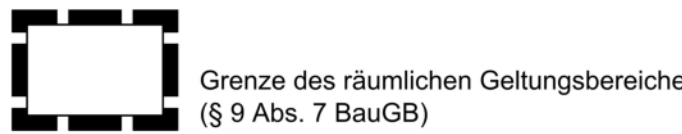


Überschwenungsgebiet

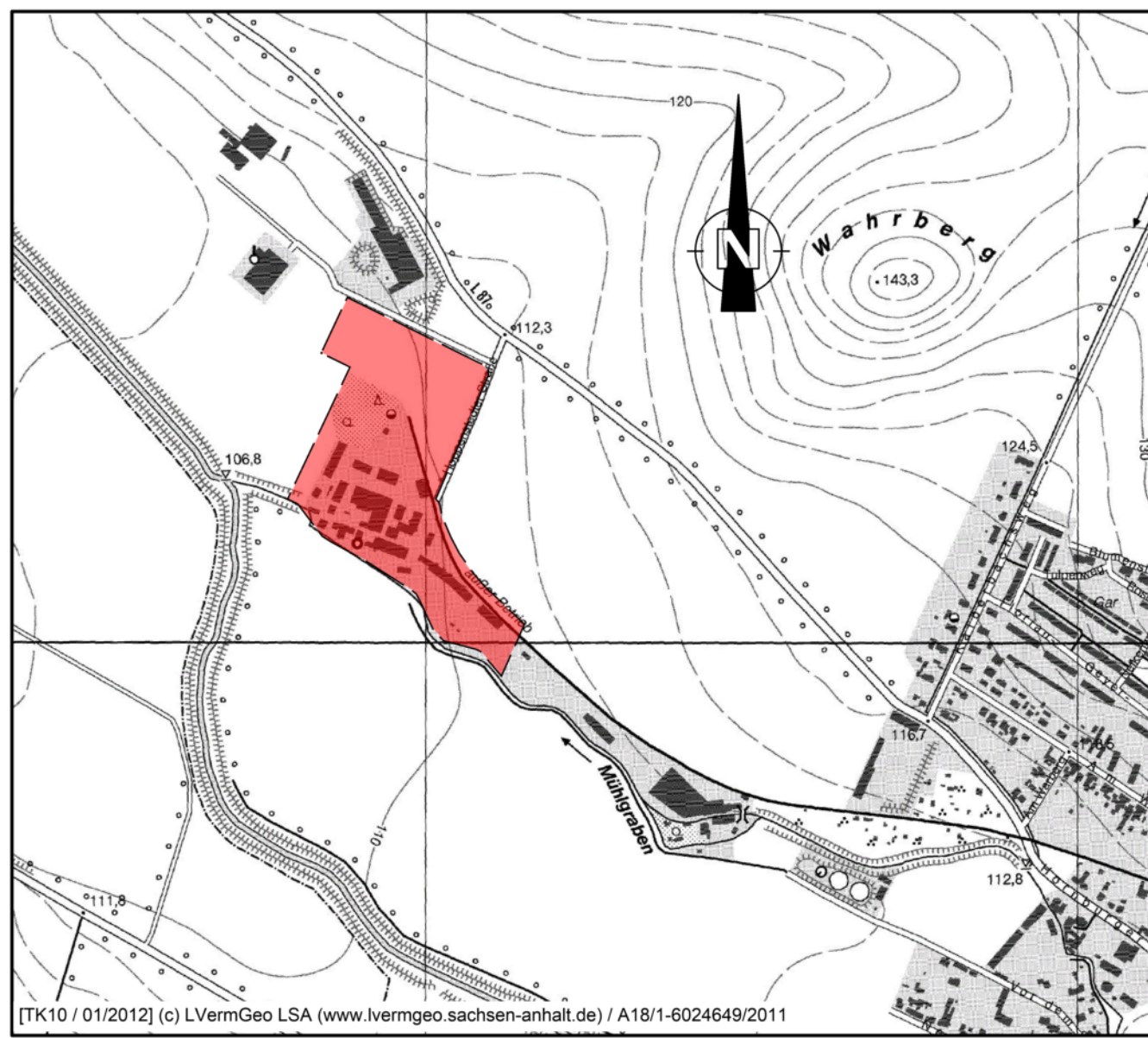


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



[TK10 / 01/2012] (c) LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

Stadt Osterwick Ortschaft Osterwick Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" 3. Änderung

Maßstab: 1:1000
Februar 2023

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karten-Bilder-Sieg 9
38640 Colmar

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Osterwick über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“. 3. Änderung.
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist, nach dem § 60(3) der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2015 (GVBl. LSA 2015, S. 440), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. S. 200), sowie dem § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 10.12.2020 (GVBl. LSA S. 112, 113), wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgenden Satzungen über den vorhabenbezogenen Industriegebiet Nord“ 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Teil C (Vorhaben- und Erschließungsplan), sowie der integrierten örtlichen Bauvorschriften erlassen und die zugehörige Begründung beiliegend.

Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Osterwick hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung für die Ortschaft Stadt Osterwick beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ersatzlos bekannt gemacht.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

2. **Verfahren gemäß _____ BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung in der Fassung vom _____ hat im Rahmen eines Erörterungstermins am _____ stattgefunden.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

4. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde vom _____ bis _____ ersatzlos bekannt gemacht.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

5. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert.
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

6. **Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Osterwick 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 Osterwick hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Osterwick vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

7. **Ausfertigungsvermerk**
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister

8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB in der Fassung 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.
Osterwick, den _____ (Siegel)

Bürgermeister