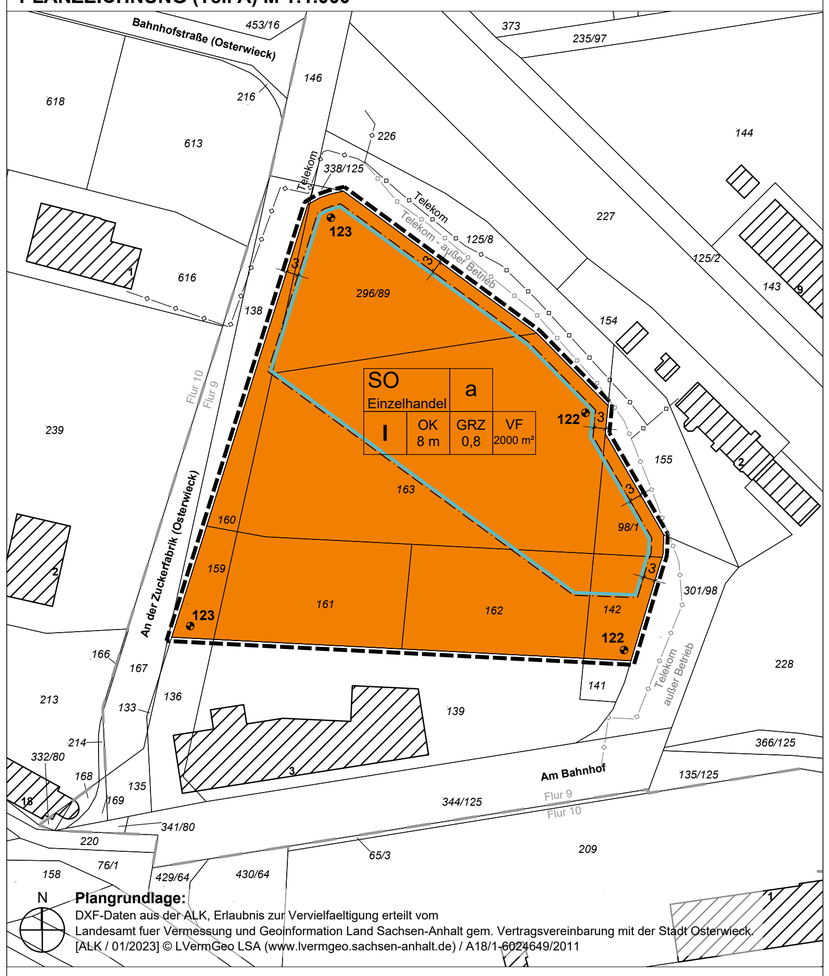
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom
Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck.
[ALK / 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SO Einzelhandel — Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

I — maximale Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 und § 87 Abs. 3 BauO LSA

OK 8 m — maximale Höhe Oberkante baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

VF 2000 m² — maximale Größe der Verkaufsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

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

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

15. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

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

Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge und Müllfabfuhr

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Telekom — Unterrirdische Versorgungsleitung der Telekom (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Telekom außer Betrieb — Stillgelegte unterrirdische Versorgungsleitung der Telekom (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

ANGABEN BESTAND

98/2 — Flurstücke und Flurstücksnummern

Gebäude und Hausnummern

123 — Höhe über Normalhöhe Null (NHN)

Flur 9 / Flur 10 — Grenze der Flur mit Angabe der Flurnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

§ 1 - Sondergebiet Einzelhandel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO
Das festgesetzte Sondergebiet der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (SO Einzelhandel) dient der Unterbringung von Gebäuden und zugehörigen Nebenanlagen für den Einzelhandel.

Zulässig im SO Einzelhandel sind:
- Lebensmittelmärkte mit Backshop und Café,
- zugehörige Nebenanlagen und Gebäude, die der Zweckbestimmung des SO Einzelhandel dienen.

§ 2 - Zulässige Verkaufsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO
Im SO Einzelhandel darf die Verkaufsfläche 2.000 m² nicht überschreiten.

§ 3 - Geschossigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Im Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

§ 4 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen beträgt 8 m.
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist die Oberkante der baulichen Anlage.

§ 5 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
1) Untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenlagen, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

2) Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen.
Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

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

§ 7 - Grünordnung und Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1) Nicht überbaute Flächen
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Stellplätzen, Fahrbahnen, Fußwegen und mit Nebenanlagen überbauten Flächen im Geltungsbereich sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

2) Baumpflanzungen
Im Geltungsbereich sind mindestens 25 heimische, mittelhohe Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Es sind mindestens 4 unterschiedliche Baumarten zu verwenden.

3) Artenliste Bäume gem. Liste "Dorfgebiet" des Landschaftsplan VWG Osterwieck-Fallstein

Mittelhohe Baumarten (10-20 m Höhe)

Feld-Ahorn (Acer campestre)	Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Wild-Birne (Pyrus pyraster)
Hain-Buche (Carpinus betulus)	Eberesche (Sorbus aucuparia)

4) Ausführung der Pflanzmaßnahmen
Die Pflanzungen gem. § 7 dieses Bebauungsplanes sind wie folgt auszuführen:

a) Grundsätzlich ist nur bei frostfreiem Wetter zu pflanzen.

b) Die Pflanzlöcher müssen groß genug sein, damit die Wurzeln ausreichend Platz finden.

c) Nach Fertigstellung der Pflanzung sind die Gehölzflächen bzw. Pflanzscheiben mit Rindenmulch anzudecken und ausreichend zu wässern.

d) 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)

e) Alle Pflanzmaßnahmen sind im notwendigen Umfang bis spätestens eine Pflanzperiode (Herbst) nach der Baufertigstellung durchzuführen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Unterirdische Versorgungsleitungen der Telekom

1.1 Leitungsverläufe
Im näheren Umfeld / im Grenzbereich des Geltungsbereiches an der "Bahnhofstraße" verlaufen Kommunikationsleitungen der Telekom. Die Leitungsverläufe wurden nachrichtlich aus dem mit der Stellungnahme der Telekom vom 17.02.2023 übersandten Bestandsplan in die Planzeichnung übernommen.
Der tatsächliche Leitungsverlauf kann vor Ort von den in die Planzeichnung übernommenen Leitungsverläufen abweichen.

1.2 Vorgaben zum Leitungsschutz
Die Aufnahme von Erdarbeiten in der Nähe der dargestellten Leitungsverläufe ist der zuständigen Niederlassung der Telekom rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Einer Überbauung der Anlagen im Längsverlauf mit Bordsteinen, Gossen, Mulden oder mit gebundenen Trag- oder Deckschichten wird seitens der Telekom nicht zugestimmt.

In Straßen- und Einmündungskreuzungen sind die Leitungsverläufe mit Kabelschutzrohren gesichert. Sollten Straßenkreuzungen oder Einmündungen geändert oder erweitert werden, ist die Telekom rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, damit die bestehenden Kabelschutzrohre verlängert werden können.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: **https://trassenauskunftkabel.telekom.de**

Eine Lageveränderung der Leitungen bedarf der Zustimmung der Telekom.
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmt die Telekom grundsätzlich nicht zu..

2.3 Stillgelegte unterirdische Versorgungsleitung der Telekom
Die dargestellte stillgelegte unterirdische Versorgungsleitung kann nach Genehmigung der Telekom getrennt bzw. rückgebaut / überbaut werden.
Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Niederlassung der Telekom zu beantragen. Das weitere Vorgehen ist nach erteilter Genehmigung mit der Telekom abzustimmen.

HINWEISE

1. Artenschutz
Zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind folgende Artenschutzmaßnahmen zu beachten:

1.1 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 Baunebenflächen (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.

1.2 Sonstige geschützte Arten
Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z. B. Zauneidechsen, 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.

2. Maximaler Anteil Randsortimente von 10% in Lebensmittel-Einzelhandelsmärkten
Im Geltungsbereich darf in zulässigen Lebensmittel-Einzelhandelsmärkten für Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke und Drogerieartikel) gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes LEP-LSA 2010) der Anteil der Randsortimente 10% nicht überschreiten.
Der maximal zulässige Anteil der Randsortimente von 10% ist vertraglich zu sichern. Die Unterlagen sind auf Verlangen bei den zuständigen Behörden zur Prüfung vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 29.09.2022 gem. § 2 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck hat in der Zeit vom 01.03.2023 bis 04.04.2023 in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf dder 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwiecker hat in der Zeit vom 10.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck beschlossen.

5. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

7. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

8. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Ortschaft Osterwieck 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 Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung) BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

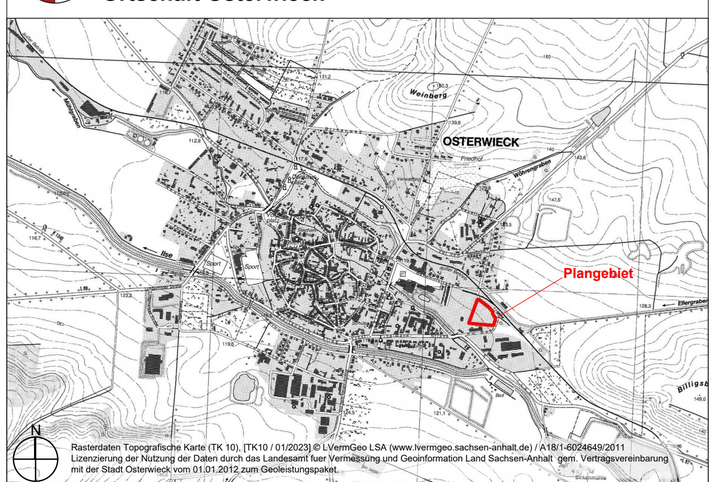
Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Zuckerfabrik", Osterwieck wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik", 3. Änderung Ortschaft Osterwieck



Rasterdaten Topografische Karte (TK 10), [TK10 / 01/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011
Lizenzierung der Nutzung der Daten durch das Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck vom 01.01.2012 zum Geoleistungspaket.

Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:	Zi
Datum:	August 2023
Geprüft:	Wd
Rev.-Nr.:	10