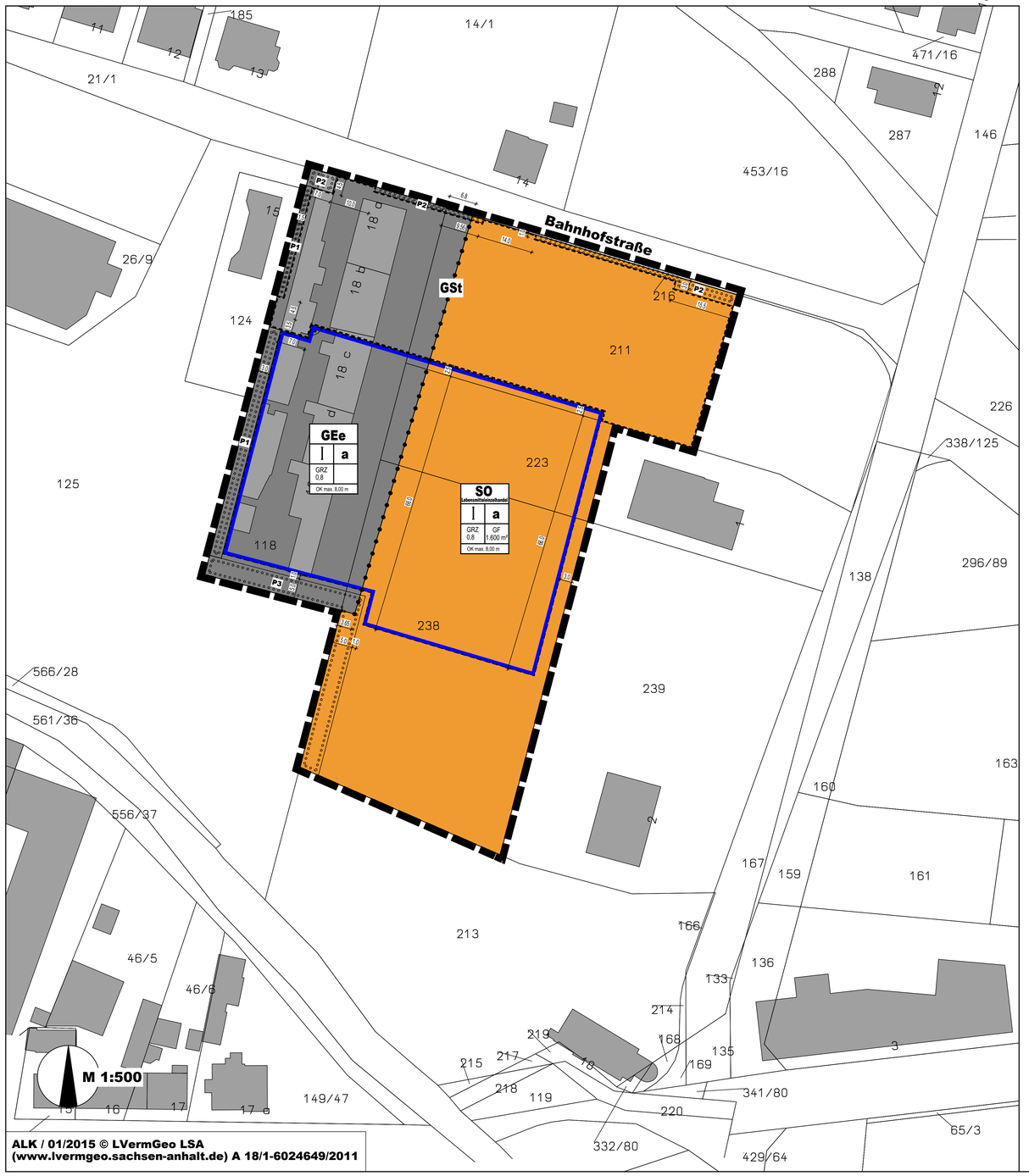
Planzeichnung (Teil A) M 1:500



Planzeichenerklärung

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. 1. 0.0	SO	sonstige Sondergebiete Lebensmitteleinzelhandel (s. textl. Festsetzung 1.1)	§11 BauNVO
1. 2. 0.0	GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung 1.2)	§8 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2. 1. 0.0	GF	Geschossfläche, Höchstmaß
2. 2. 0.0	GRZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß
2. 3. 0.0	I	Vollgeschosse, als Höchstmaß
2. 4. 0.0	OK	Oberkante der Gebäude, als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 2.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. 1. 0.0	a	abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen 3.)	§ 22 BauNVO
3. 3. 0.0		Baugrenze	§ 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. 1. 0.0		Straßenverkehrsflächen

5. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. Entw. v. Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. 1. 0.0	P1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung (s. textl. Festsetzung 5.2 bis 5.4)

6. Sonstige Planzeichen

6. 1. 0.0		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs.7 BauGB
6. 2. 0.0	GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für SO- und GEe-Gebiet (s. textl. Festsetzung 4.)	§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
6. 3. 0.0		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art der baulichen Nutzung)	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Legende Planunterlage

433/7	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	bauliche Anlagen

Nutzungsschablone

1		
2	3	
4	5	
6		

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

Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" 2. Anderung

Gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

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.....

Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Im sonstigen Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, ist ein Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) mit einer Geschossfläche von maximal 1.600 qm und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 qm zulässig.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind: Nutzungen gem. § 8 BauNVO, Gewerbebetriebe sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 Abs.1 NauNVO. Ausnahmen hiervon sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB möglich, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche und technische Vorkehrungen die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Oberkante der Gebäude (Oberkante Attika, First, bei Pultdächern der höchste Dachabschluss) darf im SO- und GEe-Gebiet eine Höhe von max. 8,00 m ü. der mittleren Straßenhöhe gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze zur Straße nicht überschreiten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen auf dem Dach bis zu einer Gesamtflächengröße von 100 qm um max. 2,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. 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 auch von über 50 m.

4. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den mit GSt festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für das SO- und GEe -Gebiet zulässig. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze wird dem SO- und GEe-Gebiet (Flurstücke 118, 238 und Teilflächen der Flurstücke 211, 223) als gemeinsame Fläche für Stellplätze zugeordnet. Die wechselseitige Inanspruchnahme der Fläche für die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)

5. Grünfestsetzungen, Festsetzungen zum Schutz des Bodens

5.1. In den SO- und GEe-Gebieten 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.

5.2. 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)

5.3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 ist eine geschlossene niedrigwachsende Schnitthecke anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.4. 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. Die Strauchheckenpflanzung kann für die Erstellung offener Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers zweimal auf einer Breite von jeweils max. 5 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.5. In den SO- und GEe-Gebieten sind an den Neubauten mind. 3 Nistkästen für Schwalben und 3 Nistkästen für sonstige Nischenbrüter anzubringen. Die Maßnahme sind unmittelbar nach Fertigstellung der jeweiligen Neubauten herzustellen. (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Art (Material) und die Anbringungsorte der Nisthilfen und Nistkästen sind durch einen entsprechenden Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz vorzugeben.

5.6. Umsetzungsfristen
Die Pflanzmaßnahmen der textl. Festsetzungen 5.1 bis 5.4 sind im Rahmen der Hochbaumaßnahmen auf den betroffenen Baugrundstücken durch die Vorhabenträgerin vorzubereiten und nach Aufnahme der Gebäudenutzung in der nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Dauerhaftigkeit der Maßnahmen und Anpflanzungen ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

1. 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

2. Billigung des Entwurfs und Beschuss 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.

3. 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 Vorprüfung 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

4. 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

5. erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ..... bis .....ortsüblich bekannt gemacht.

Zur erneuten Auslegung wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Frist wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis..... öffentlich ausgelegt.

Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

6. erneute 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 § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt.

Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

7. 2. erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom ..... bis .....ortsüblich bekannt gemacht.

Zur erneuten Auslegung wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Frist wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom..... bis..... öffentlich ausgelegt.

Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

8. 2. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen 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 § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt.

Stadt Osterwieck, den ..... (Siegel)

.....

Bürgermeisterin

9. 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..... gerecht 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

10. 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

11. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik" 2. Änderung der Ortschaft Osterwieck wurde am..... in der Ilsezeitung 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

Hinweise

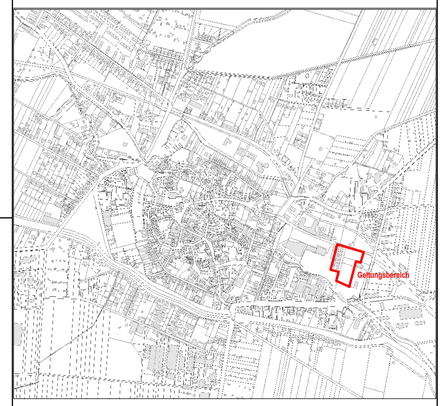
1. **Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung 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 Denkmalschutzgesetzt des Landes Sachsen -Anhalt (DschG ST)**
2. **Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.**

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 20. Oktober 2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I 1990 S. 132) 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)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) 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
Satzung, Stand August 2016



Flächendeckender Ausszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab im Original 1 : 10000
Höhenbezugssystem NHN

Planverfasser

planungsbüro bolli
architektur ▲ städtebau
caroline-schelling-eck 15
37085 göttingen
tel. 0551 3072595 fax 0551 3072894
info@architekt-bolli.de

Gezeichnet:	Bo
Datum:	17.08.2016
Geprüft:	
Rev.-Nr.:	